

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公布之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公布全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致之任何損失承擔任何責任。



## CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED

### 華人置業集團

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：127)

### 須予披露交易 收購物業

於二零一六年三月二十一日，買方（本公司之間接全資擁有附屬公司）與賣方訂立該協議，以收購該物業。

由於根據該協議擬進行之交易之一項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第十四章，該協議及收購事項構成本公司一項須予披露交易。該協議及收購事項均須遵守上市規則第十四章之申報及公布規定。

#### 收購事項

於二零一六年三月二十一日，買方與賣方訂立該協議，據此，買方同意（其中包括）向賣方收購該物業。該協議之主要條款如下：-

日期： 二零一六年三月二十一日

訂約方： 買方  
賣方

主題事項： 該物業

代價： 買方就收購事項應付賣方之代價為 182,800,000 英鎊（相當於約 2,048,201,000 港元）扣除租金補足（定義見下文）及 SDLT 津貼（定義見下文）（不包括增值稅）。

買方已於該協議日期以現金向賣方律師（作為保證金保存人）支付首筆按金 36,560,000 英鎊（相當於約 409,640,000 港元）（不包括增值稅）。於成交時，買方須以現金向賣方支付根據該協議應付之代價餘額及所有其他款項。

「租金補足」指由以下計算所得數額並為計算代價的一部分：-

- (a) 250,000 英鎊（相當於約 2,801,000 港元）除以 365 並乘以由成交起（包括當日）至二零二零年四月二十八日（包括當日）之日數；加
- (b) 294,112 英鎊（相當於約 3,295,000 港元）除以 365 並乘以由成交起（包括當日）至二零一七年八月十三日（包括當日）之日數；加
- (c) 18,975 英鎊（相當於約 213,000 港元）除以 365 並乘以由二零一七年八月十四日起（包括當日）至二零一八年八月十三日（包括當日）之日數；加
- (d) (i) 倘於成交前第四層獲承租，則 983,360 英鎊（相當於約 11,018,000 港元）減第四層租金；或(ii) 倘於成交前第四層尚未獲承租，則 0 英鎊。

「SDLT 津貼」指由以下計算所得數額並為計算代價的一部分：-

[182,800,000 英鎊（相當於約 2,048,201,000 港元）— 租金補足]之 1%

#### 第四層租約：

自該協議日期起至成交止，賣方應繼續自費積極推廣第四層以向按慣例可予接納的租戶作出按慣例可予接納的租賃，並須通知買方相關推廣活動及由此進行之任何磋商之進展。訂立第四層之新租賃協議須取得買方之事先批准。

倘於成交前及於保證租金期（定義見下文）內，第四層租約未能達成，賣方須向買方支付第四層自成交開始起之保證租金每年 491,680 英鎊（相當於約 5,509,000 港元），直至而自及包括成交起二十四個月之日期（「保證租金期」）。

倘第四層於成交後但在保證租金期內獲承租，賣方應於落實該第四層租約起計十個工作日內以可用資金向買方支付根據以下公式計算之金額：-

金額 983,360 英鎊 (相當於約 11,018,000 港元) 減第四層租金	-	賣方自保證租金期 開始起至第四層租 約達成之期間支付 予買方之保證租金
----------------------------------------------------	---	----------------------------------------------

**物業風險：** 於賣方與買方簽署該協議起，該物業之風險將由買方承擔。

協議將於成交日成交。買方根據該協議應付之代價將以內部資金結付及／或銀行貸款（按情況而定）撥付。

該協議按照正常商業條款訂立，而該協議之條款乃由訂約雙方經公平磋商後達成。代價乃參考由獨立物業估值師就該物業按現況於二零一六年三月十八日之市值 182,800,000 英鎊（相當於約 2,048,201,000 港元）編製之估值釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

### 該物業之資料

該物業為一幢位於英國倫敦 Oxford Street（地處倫敦中心之黃金零售地段）及 Soho Street 之綜合用途樓宇，於二零一五年建於一幅面積合共約 55,162 平方呎之永久業權土地上。該物業提供零售、寫字樓及住宅單位，分別佔地約 33,850 平方呎、13,735 平方呎及 7,577 平方呎，由地下低層、地下及六層上層組成。零售區目前與一大型國際零售租戶訂有長期租約，目前該物業除第四層外已全數租出。現時該物業之總租金為每年 4,816,630 英鎊（相當於約 53,968,000 港元），當中已計及賣方提供的租金補足及就第四層辦公室（目前空置）之租金保證。

### 進行收購事項之理由

收購事項與本集團有關物業租賃之主要業務相符。該物業將被持作投資物業，用作長期資本增值及租賃用途。預期該物業可為本集團帶來穩定及持續之收入。收購事項亦令本集團得以拓展及擴闊其於英國之物業市場之業務範疇，同時有助本集團在英國之業務發展。

## 本集團及買方之資料

本集團主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。買方為一家於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司。

## 賣方之資料

賣方為於英國註冊成立之擔保有限公司，旨在作為保管受託人持有若干計劃資產，包括單位化基金之資產。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

## 一般事項

由於根據該協議擬進行之交易之一項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故根據上市規則第十四章，該協議及收購事項構成本公司一項須予披露交易。該協議及收購事項均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： -

「收購事項」	指	根據該協議收購該物業；
「該協議」	指	由買方及賣方就買賣該物業於二零一六年三月二十一日訂立之買賣協議；
「董事會」	指	董事會；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited（股份代號：127），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「成交」	指	該協議之成交；
「成交日」	指	二零一六年五月二十日；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	收購事項之代價；
「董事」	指	本公司之董事；
「第四層」	指	該物業四樓，屬辦公室物業，目前空置並於該協議日期正於市場放租；

「第四層租金」	指	自成交起（包括當日）至成交後兩年（不包括當日）期間由租戶根據第四層租約所保留及應付之總租金本金；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區；
「上市規則」	指	現時生效之聯交所證券上市規則；
「該物業」	指	一項永久業權物業，位於英國倫敦 Oxford Street 第 61 至 67 號（單號）及 Soho Street 第 11、12、13 及 14 號；
「買方」	指	迅正有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「SDLT」	指	英國土地印花稅；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	British Airways Pension Trustees Limited，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方；
「英國」	指	英國；
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就說明本公布而言，除文義另有所指外，貨幣兌換乃根據 1 英鎊 = 11.2046 港元之匯率計算。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚

香港，二零一六年三月二十一日

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>