

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，於二零一七年三月十五日，賣方及本公司與買方及陳凱韻女士（作為買方擔保人）訂立出售協議，內容有關買賣銷售股份及銷售貸款。

銷售股份指 Great Captain 之全部已發行股本。Great Captain 之主要資產為擁有 577,180,500 股盛京銀行股份之權益，而於出售完成後，Great Captain 將不再為本公司之附屬公司。

由於出售協議乃於各先前出售協議完成後十二個月內訂立，且全部有關協議乃由本公司與同一位關連人士及／或其聯繫人訂立，根據上市規則第 14.22 及 14A.81 條，出售交易及先前交易將予合併計算。由於根據上市規則第 14 章就出售交易（與先前交易合併計算時）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，且須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公布、通函及股東批准之規定。

鑑於陳凱韻女士為執行董事且為主要股東（作為其兩位未成年子女之信託人）間接擁有本公司於本公布日期已發行股本總額之約 50.02%，並為買方之董事及唯一實益擁有人，故陳凱韻女士及買方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，出售交易亦構成本公司之關連交易，且須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、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之推薦建議；及(iv) 股東特別大會通告，預期將於二零一七年四月六日當日或之前寄發

予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售協議須待先決條件達成後方告完成（包括任何部分完成），而有關先決條件即就出售協議及出售交易於股東特別大會上取得獨立股東批准。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

董事會宣布，於二零一七年三月十五日，賣方及本公司與買方及陳凱韻女士（作為買方擔保人）訂立出售協議，內容有關買賣銷售股份及銷售貸款。

出售協議

日期

二零一七年三月十五日

訂約各方

- (a) 中華娛樂置業有限公司，作為賣方；
- (b) 本公司，作為賣方擔保人；
- (c) Perfect Sign Investments Limited，作為買方；及
- (d) 陳凱韻女士，作為買方擔保人。

考慮到買方及陳凱韻女士訂立出售協議，本公司同意擔保賣方履行其於出售協議項下之責任。考慮到賣方及本公司訂立出售協議，陳凱韻女士同意擔保買方履行其於出售協議項下之責任。

主體事項

根據出售協議條款，賣方同意將銷售股份及銷售貸款轉讓予買方，且無任何產權負擔（於取得相關銀行同意之情況下，銀行貸款文件產生的任何產權負擔除外），且包括自出售銷售股份及銷售貸款（或其中任何部分）完成日期起享有或應計之一切股息、利益及其他權利。

先決條件

出售協議須待就出售協議及出售交易於股東特別大會上取得獨立股東批准後方告完成（包括任何部分完成）。

倘先決條件並未於最後交易日期當日或之前達成，出售協議將即時終止，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，惟倘有關先前違反出售協議則不在此限。

完成事項

訂約各方均同意，除可一次性同時完成買賣所有銷售股份及銷售貸款外，在已達成先決條件並取得部分完成所需之銀行同意的前提下，買方亦有權要求透過不同階段部分完成相關買賣。

倘買方選擇部分完成，則買方須以書面通知賣方其進行部分完成之建議日期（不得早於相關事先書面通知日期後之五日前）（惟最終完成須於最終完成日期進行）。部分完成所涉及之部分銷售股份數目須為所有銷售股份的10%或10%加上1%的倍數（惟就最終完成而言，最終銷售股份須為根據所有先前部分完成而尚未出售之餘下銷售股份數目）。根據相關部分完成會轉讓之部分銷售貸款金額，須根據出售協議之條款參照相關部分完成所涉及之部分銷售股份數目、餘下未出售銷售股份數目及於相關部分完成時之未償還銷售貸款總額釐定（惟就最終完成而言，最終銷售貸款須為最終完成之時尚未償還之銷售貸款）。

倘無進行部分完成，則完成事項須於完成日期進行。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進行完成事項，或部分完成及最終完成。

代價

在並無部分完成之情況下，買方就全部銷售股份及銷售貸款所支付之代價，應以下列方式計算，但最高金額以 7,000,000,000 港元為限：

$$\text{代價} = A + B - C - D - E$$

其中：-

A = 初期投資成本

B = 投資淨額（可不時變更）之名義利息總額，由收購日期起至完成日期按日累計，息率為每年 1%，按實際過去之日數及一年 365 日自相關期間首日（包括當日）起計至最後一日（不包括該日）

C = Great Captain 迄今由收購日期至及包括完成事項當時因持有盛京銀行股份而獲得之股息收入或分派之總額（經扣除預提稅及任何相關交易成本）

D = Great Captain 按買方要求出售其盛京銀行股份所得之全部銷售所得款項（扣除任何相關交易成本）總額，並且截至及包括完成事項當時，已用於償還銷售貸款及／或銀行貸款或其任何部分

E = 截至完成日期銀行貸款之尚未償還金額

倘若出現任何部分完成之情況，則就每次部分完成及最終完成（視情況而定）而言，每筆部分代價及最終代價須以下述方式計算及確定：—

- (i) 就每次部分完成而言，買方就相關部分完成所須支付之部分代價須以下列方式計算：—

部分代價 = (有關分數 x H) - Y - Z，但前提為若有關部分代價經確定後為負數，則該筆部分代價應視為 1.00 港元。

其中：-

Y = Great Captain 按買方要求出售其盛京銀行股份所得之全部銷售所得款項（扣除任何相關交易成本）總額，並且截至及包括相關部分完成當時，根據出售協議條款已用於償還銷售貸款及／或銀行貸款或其任何部分

Z = 買方根據出售協議已支付之所有過往部分代價之累計總額

「有關分數」指一個分數，其分子相等於根據所有過往部分完成出售之部分銷售股份之累計總數，再加上根據即將進行之部分完成所出售之部分銷售股份數目，而其分母則相等於根據出售協議買賣之所有銷售股份數目

H = A + B - C

其中：-

A = 初期投資成本

B = 投資淨額（可不時變更）之名義利息總額，由收購日期起至相關部分完成日期按日累計，息率為每年 1%，按實際過去之日數及一年 365 日自相關期間首日（包括當日）起計至最後一日（不包括該日）

C = Great Captain 迄今由收購日期當日至及包括部分完成當時因持有盛京銀行股份而獲得之股息收入或分派之總額（經扣除預提稅及任何相關交易成本）

- (ii) 就最終代價而言，其金額應相等於代價（計算時，以「最終完成日期」取代「完成日期」，以「最終完成當時」取代「完成事項當時」）扣除買方已支付給賣方的全部過往部分代價，但前提為若前述金額經計算後為負數，最終代價應視為 2.00 港元，且賣方須於最終完成時向買方支付一筆相等於該負數之金額（就此而言，一如該數值為正數）；及
- (iii) 所有部分代價及最終代價之總額不得超過上限 7,000,000,000 港元。

按金

根據出售協議，買方須向賣方支付按金，有關款項將於完成事項用作結付代價或於最終完成時用作結付最終代價。陳凱韻女士同意促使Century Frontier、Solar Bright及JLLHIL向本公司及賣方承諾，彼等將（作為買方之代理及代表）向本公司（作為賣方之代理）支付或促使支付由本公司應向彼等或彼等各自之代名人或託管人支付之特別股息總額，作為按金（或其中任何部分）。

倘先決條件未能於最後交易日期或之前達成，或完成事項或最終完成非因買方或陳凱韻女士違反出售協議而未能達致完成，則賣方須於收到買方之書面退款要求後七個營業日內不計利息向買方退回按金（如有）。

倘先決條件達成，但全數銷售股份及銷售貸款之買賣因買方或陳凱韻女士違反出售協議而未能達致完成，則按金中相當於初期投資成本10%之部分須沒收歸賣方所有，而於此情況下，賣方當時已收取之按金之餘額（如有）將由賣方保留作為賣方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，直至賣方所蒙受之虧損及損害根據出售協議被評定為止。賣方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還予買方。倘賣方於沒收時所收取之按金總額少於初期投資成本之10%，則賣方將有權沒收整筆按金，並向買方及／或陳凱韻女士提出申索，以收回賣方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出售協議評定賣方所蒙受之虧損及損害扣減所沒收之按金總額）。

倘出現任何部分完成之情況，在賣方已全數收取出售協議所列損害賠償之前提下，訂約各方須採取或促使他人採取一切必要或合宜之行動及事宜，以及簽署或促使他人簽署一切必要或合宜之契約及文件，藉以解決及解除根據所有先前部分完成而造成之所有部分銷售股份及部分銷售貸款之買賣，並（盡可能）恢復各方原有之持股狀態，猶如從未出現所有先前部分完成。

在達成完成事項或最終完成（視情況而定）之前提下，買方可選擇以促使若干股東以彼等之股息權利用作支付代價或最終代價之方式結付代價或最終代價（或其中任何部分），並授權及指示本公司向賣方（取代有關股東）以股息權利結付代價或最終代價（以有關股息權利之總額為限）。

承諾及彌償

為於完成事項、部分完成或最終完成前取得銀行同意及解除CE保證，買方及陳凱韻女士各自同意於有關完成當時或之後，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。

融資

賣方已同意，倘買方有需要就支付代價或最終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Great Captain向有關銀行或第三方提供保證或抵押，且在買方有所要求及在符合所有適用法例及規例之情況下，賣方將促使Great Captain於完成

事項或最終完成當時或之前向買方提供合理協助，使Great Captain提供該等抵押及買方於完成事項或最終完成時取得有關融資。

由於上述保證或抵押如由Great Captain提供，則僅會於完成事項或最終完成之情況下提供，而於相關完成後，Great Captain將不再為本公司之附屬公司，惟將成為買方之全資擁有附屬公司，因而有關財務資助將由買方之附屬公司提供。因此，有關協助如由賣方根據出售協議提供，將成為促使買方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。

出售盛京銀行股份

在先決條件獲達成之前提下及之後，買方有權隨時向賣方發出事先書面通知，要求賣方促使Great Captain按當時之市價，透過聯交所或向賣方接納之其他獨立第三方出售所持相關數量之盛京銀行股份，並將出售所得之銷售所得款項淨額僅應用作償還當時尚未償還之銷售貸款及／或銀行貸款（或其中任何部分）。

賣方擁有單獨酌情權決定是否全面遵循買方的有關要求，並可促使Great Captain出售少於買方指定數量之盛京銀行股份。

Great Captain之資料

Great Captain乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司。Great Captain之主要資產為擁有577,180,500股盛京銀行股份權益。於二零一七年二月二十八日，該批577,180,500股盛京銀行股份佔盛京銀行之已發行股本總數約9.96%。

Great Captain根據香港財務報告準則編製之截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核業績概要載列如下：—

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (千港元)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (千港元)
稅前（虧損）溢利	(7)	190,889
稅後（虧損）溢利	(7)	171,772

於二零一六年十二月三十一日，Great Captain之未經審核負債淨值約為2,194,700,000港元，銷售貸款之金額為約6,466,000,000港元。

盛京銀行之資料

盛京銀行為一間於中國註冊成立之股份有限公司及商業銀行，主要從事公司銀行、零售銀行及資金業務。盛京銀行股份於聯交所主板上市。

根據盛京銀行已刊發之綜合財務報表，盛京銀行截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止兩個年度各年之經審核綜合財務業績載列如下：

	截至二零一四年 十二月三十一日止 年度 (人民幣千元)	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
稅前溢利	7,061,063	8,126,617
稅後溢利	5,423,838	6,223,827

盛京銀行於二零一六年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣43,397,700,000元。

進行出售交易之影響

於出售完成後，Great Captain將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。

Great Captain持有之主要資產為577,180,500股盛京銀行股份，並於本集團之綜合財務報表錄為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。根據本集團之會計政策，盛京銀行股份（即通過其他全面收益以反映公平值計量之股本投資）於本集團之綜合財務報表中按公平值計量。盛京銀行股份因公平值變動所產生之收益及虧損會於產生期間計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之儲備。本集團於初始時作出不可撤回之選擇將盛京銀行股份之公平值變動呈列為不回收之其他全面收益。

本集團預計將於出售協議完成時於綜合全面收益報表內之全面收益總額中錄得收益約為2,240,500,000港元。有關收益乃假設並無部分完成及根據本集團於二零一六年十二月三十一日之財務資料而估計。然而，出售Great Captain之估計交易成本約為3,000,000港元。完成出售協議之實際收益或會有所出入，蓋因上述估計乃根據本集團於二零一六年十二月三十一日之財務資料，有關金額或會與於完成日期之金額有所出入。

如上所述，於出售完成後，Great Captain將不再為本公司之附屬公司，而其財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。本集團預計對盈利之影響為於出售協議完成後將不再有股息收入淨額為本集團帶來盈利貢獻。於二零一六年十二月三十一日，Great Captain之未償還銀行貸款為288,400,000港元。銀行貸款可能會或可能不會於出售協議完成前悉數償還。無論於任何情況下，本集團之借貸水平於出售協議完成後應有所降低。

本集團及賣方之資料

本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。

賣方乃於香港註冊成立之投資控股公司，並為本公司之直接全資擁有附屬公司。

買方之資料

買方乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由陳凱韻女士全資擁有及用於持有根據出售協議擬收購之資產。

進行出售交易之理由及裨益

於二零一六年五月，本集團以約 6,926,200,000 港元之代價收購 577,180,500 股盛京銀行股份，並計入通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產。每股盛京銀行股份之購買價為 12.0 港元（「**購買成本**」），跟當時一直溫和上升之盛京銀行股份市價大致相同。於截至二零一六年十二月三十一日止年度，股息收入淨額約 170,500,000 港元（即經扣除開支之股息收入約 189,600,000 港元與預提稅約 19,100,000 港元之差額）於本集團之綜合全面收益報表確認。然而，由於盛京銀行股份市價下挫，未變現之公平值變動虧損約 2,366,500,000 港元錄為一項其他全面支出，該項目為非現金項目，並不影響本集團之現金流量。而於二零一六年十二月三十一日，分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產之上市股本投資（即本集團所持有之盛京銀行股份）賬面值約為 4,559,700,000 港元。

誠如上文所述，於二零一六年五月本集團進行收購時，盛京銀行股份之市價約為每股 12.0 港元。其後，盛京銀行之股價變動整體持續下行趨勢。於本公布日期前的最後交易日，盛京銀行股份於聯交所之收市價為每股 7.26 港元，較購買成本折讓約 39.5%。本集團相信，盛京銀行股份市價自收購後下挫，乃由於（其中包括）內地經濟增長放緩及內地銀行業風險管理具挑戰之環境下所致。由於當地企業減輕債務負擔，中國銀行業或會面臨挑戰。參考著名信貸評級、研究及風險分析提供者穆迪投資者服務於二零一六年十二月發布之研究報告，中國的銀行業表現可能亦受到企業貸款需求減弱、經濟增長放緩及企業重組及去槓桿所拖累。

基於上文所述，本集團認為，出售交易實質上讓本集團可按購買成本變現其於盛京銀行股份之投資，從而及時提供一個讓本集團重新鞏固現有投資組合及重新評估相關風險之良機。

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之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及於本集團之日常及一般業務過程中訂立，且符合本公司及股東之整體利益。

所得款項用途

假設部分完成並不會進行，且代價乃基於二零一六年十二月三十一日之財務資料釐定，估計扣除與出售交易有關之交易成本約 3,000,000 港元後，出售交易所產生之銷售所得款項淨額約為 6,508,800,000 港元。

視乎本集團於出售完成時之業務、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，現擬於出售事項完成日期當日或之後將一次或多次向股東派付

出售交易所產生之大部分銷售所得款項淨額作為特別股息，另亦撥作本集團之一般營運資金。

建議及宣派任何特別股息之前，董事會將會考慮本集團於當時之業務、財務及現金流狀況以及出售交易之進展。若本集團決定不派付任何特別股息，所得款項淨額將撥作一般營運資金。本公司將於適當時候就此另行發出公布。

上市規則有關出售交易之涵義

由於出售協議乃於各先前出售協議完成後十二個月內訂立，且全部有關協議乃由本公司與同一位關連人士及／或其聯繫人訂立，根據上市規則第 14.22 及 14A.81 條，出售交易及先前交易將予合併計算。由於根據上市規則第 14 章就出售交易（與先前交易合併計算時）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，且須遵守上市規則第 14 章項下之申報、公布、通函及股東批准之規定。

鑑於陳凱韻女士為執行董事且為主要股東（作為其兩位未成年子女之信託人）間接擁有本公司於本公布日期已發行股本總額之約 50.02%，並為買方之董事及唯一實益擁有人，故陳凱韻女士及買方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，出售交易亦構成本公司之關連交易，且須遵守上市規則第 14A 章項下之申報、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。由於陳凱韻女士為執行董事且為主要股東，並為買方之董事及唯一實益擁有人，陳凱韻女士及買方就聯交所承諾而言均為關聯人士。出售交易亦構成特定交易，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。

於將予召開以批准出售協議及出售交易之股東特別大會上，陳凱韻女士及其聯繫人（倘持有任何股份）將就建議批准出售協議及出售交易之決議案放棄於會上投票。獨立股東於股東特別大會上之投票，均須以點票方式進行。

一般資料

獨立董事委員會已由所有獨立非執行董事組成，旨在就出售協議及出售交易向獨立股東提供意見。

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。

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之推薦建議；及(iv) 股東特別大會通告，預期將於二零一七年四月六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，出售協議須待先決條件達成後方告完成（包括任何部分完成），而有關先決條件即就出售協議及出售交易於股東特別大會上取得獨立股東批准。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： -

「收購日期」	指	二零一六年五月九日，即Great Captain完成收購577,180,500股盛京銀行股份之日期；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「銀行貸款」	指	根據日期為二零一六年七月二十七日內容有關德意志銀行新加坡分行向Great Captain授出一筆不超過1,552,000,000港元或轉讓股份（按該文件定義）現時市值45%（以較低者為準）的貸款融資（經修訂、變更或補充）之融資函件，由Great Captain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，但有關還款以Great Captain於完成事項或最終完成（視情況而定）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Great Captain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；
「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Great Captain）就Great Captain之責任或債務作出之任何保證、擔保、抵押或彌償；
「Century Frontier」	指	Century Frontier Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為股東亦為由劉鳴煒先生（陳凱韻女士之聯繫人）全資及實益擁有之公司；
「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；
「完成事項」	指	於買方未提供任何部分完成通知之情況下，一次性完成所有銷售股份及銷售貸款之買賣；
「完成日期」	指	於買方未提供任何部分完成通知之情況下，由先決條件獲達成之日期至二零一七年十二月三十一日（首尾兩日包括在內）止之任何一個營業日，將由買賣雙方為完成事項而協定，或倘未能協定，則為二零一七年十二月二十九日；
「先決條件」	指	本公布「出售協議」一節中「先決條件」一段所載有關完成出售協議之先決條件（包括任何部分完成）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指	買方根據出售協議於完成事項時就買賣銷售股份及銷售貸款應付之代價；
「按金」	指	相當於以下各項總和之金額：(i) Century Frontier、Solar Bright及JLLHIL或彼等之代名人或託管人（作為股東）應收取之特別股息；及(ii)除前述特別股息外，買方於完成事項或最終完成（視情況而定）前根據出售協議有權向賣方支付之任何額外按金；
「董事」	指	本公司董事；
「出售協議」	指	由賣方、本公司、買方及陳凱韻女士所訂立日期為二零一七年三月十五日之買賣協議，內容有關銷售股份及銷售貸款之買賣；
「出售完成」	指	完成事項或最終完成（視情況而定）；
「出售交易」	指	出售協議項下擬進行之交易；
「股息權利」	指	已簽立並向賣方及本公司遞交付款指示書之若干股東對特別股息之權利；
「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）；
「最終完成」	指	最後一次之部分完成；

「最終完成日期」	指	最終完成進行之日期，即二零一七年十二月三十一日或之前之任何營業日或其他較遲日期，將由賣方與買方協定，或倘未能協定，則二零一七年十二月二十九日；
「最終代價」	指	買方根據出售協議於最終完成時就買賣最終銷售股份及最終銷售貸款應付之代價；
「最終銷售貸款」	指	根據最終完成將予轉讓的相關銷售貸款金額；
「最終銷售股份」	指	根據最終完成將予出售的相關銷售股份數目；
「通過其他全面收益以反映公平值」	指	通過其他全面收益以反映公平值，為香港財務報告準則第9號（二零一四年）有關金融資產的三個主要計量分類之一；
「Great Captain」	指	Great Captain Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，於本公布日期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	由香港會計師公會頒布之香港財務報告準則；
「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	(a)於出售交易中擁有重大權益之股東（就出售交易而言，包括陳凱韻女士及其聯繫人（倘持有任何股份））及(b)根據聯交所承諾為關聯人士之股東以外之股東；
「初期投資成本」	指	指 6,926,166,000 港元，為 Great Captain 購入 577,180,500 股盛京銀行股份而支付的總代價連同所產生的相關交易成本；
「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，為股東亦為陳凱韻女士之聯繫人；

「付款指示書」	指	若干股東就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	二零一七年七月三十一日或賣方與買方可能協定之其他日期；
「投資淨額」	指	就任何參考日期而言，初期投資成本減去： (i) Great Captain 迄今由收購日期至及包括參考日期當日因持有盛京銀行股份而獲得之股息收入或分派總額（經扣除預提稅及任何相關交易成本）； (ii) Great Captain 按買方要求出售其盛京銀行股份所得之全部銷售所得款項（扣除任何相關交易成本）總額，並且於截至及包括參考日期當日根據出售協議已用於償還銷售貸款及／或銀行貸款或其任何部分；及 (iii) 如適用者，買方於截至參考日期當日已支付之所有部分代價之累計金額；
「部分完成」	指	買方根據出售協議條款通知賣方有關買賣部分銷售股份及部分銷售貸款之完成；
「部分代價」	指	買方根據出售協議於任何部分完成時就買賣部分銷售股份及部分銷售貸款應付之代價；
「部分銷售貸款」	指	就任何部分完成而言，根據該部分完成將予轉讓的相關銷售貸款之金額；
「部分銷售股份」	指	就任何部分完成而言，根據該部分完成將予出售之相關銷售股份數目；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「先前出售協議」	指	以下各項之統稱： (i) Good Top Limited 、本公司、 Best Range Limited 及劉鑾雄先生於二零一五年十二月二十三日就（其中包括）出售 Jumbo Grace Limited 之全部

已發行股本所簽訂之買賣協議；

- (ii) 賣方、本公司、Magic Square Limited 及劉鑾雄先生於二零一五年十二月二十三日就（其中包括）出售 Keep Speed Company Limited 之全部已發行股本所簽訂之買賣協議；
- (iii) New Silver Limited、本公司、Strong Point Ventures Limited 及劉鳴煒先生於二零一六年十二月五日就（其中包括）出售 Pinecrest International Limited 之全部已發行股本所簽訂之買賣協議；及
- (iv) Paul Y. Holdings Company Limited、本公司、Creative Dragon Ventures Limited 及陳凱韻女士於二零一六年十二月五日就（其中包括）出售 Win Kings Holding Ltd.之全部已發行股本所簽訂之買賣協議；

「先前交易」	指	先前出售協議項下擬進行之交易；
「買方」	指	Perfect Sign Investments Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，由陳凱韻女士全資及實益擁有；
「參考日期」	指	為計算投資淨額而釐定的日期；
「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；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「銷售貸款」	指	Great Captain於完成日期應付、結欠或支付本集團其他成員公司之全部款項；
「銷售股份」	指	Great Captain實益擁有並登記於賣方名下之100股股份，相當於Great Captain之全部已發行股本；
「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；
「盛京銀行」	指	盛京銀行股份有限公司，於中國成立之商業銀行，而盛京銀行股份於聯交所主板上市；
「盛京銀行股份」	指	盛京銀行於聯交所主板上市之已發行股本中每股面值人民幣1.00元之H股（股份代號：2066）；
「Solar Bright」	指	Solar Bright Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為股東亦為陳凱韻女士之聯繫人；
「特別股息」	指	在預期出售協議將會完成（而非部分完成）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），其記錄日期須為完成日期或最終完成日期（視情況而定）之前；
「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：— <ul style="list-style-type: none"> (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）；
「賣方」	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，亦為本公司之全資擁有附屬公司；及

「%」指 百分比。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一七年三月十五日

於本公布日期，董事會由執行董事陳詩韻女士、陳凱韻女士、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>