

---

## 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9至第27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。

本公司謹訂於二零一七年五月四日(星期四)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。

二零一七年四月十三日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
A. 緒言.....	9
B. 出售協議 .....	10
C. 本集團及賣方之資料 .....	22
D. 買方之資料 .....	22
E. 進行出售交易之理由及裨益 .....	22
F. 所得款項用途 .....	23
G. 上市規則有關出售交易之涵義 .....	24
H. 獨立財務顧問及獨立董事委員會 .....	25
I. 股東特別大會 .....	25
J. 推薦建議 .....	26
K. 一般資料 .....	27
L. 其他資料 .....	27
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 – 一般資料 .....	II-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：

「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；
「該公布」	指	本公司日期為二零一七年三月十五日有關出售協議及出售交易之公布；
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「銀行同意」	指	銀行貸款文件項下相關銀行、放款人、融資方或受益人之所有必要同意；
「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；

---

## 釋 義

---

「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起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	本通函「董事會函件」內「出售協議」一節中「先決條件」一段所載有關完成出售協議 (包括任何部分完成) 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	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;
「核心關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義;
「按金」	指	相當於以下各項總和之金額: (i) Century Frontier、Solar Bright及JLLHIL或彼等各自之代名人或託管人 (作為股東) 應收之特別股息; 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;

---

## 釋 義

---

「股息權利」	指	已簽署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	倘出現任何部分完成之情況，則指最後一次部分完成，屆時，所有餘下未出售之銷售股份及所有尚未償還之銷售貸款將由賣方出售予買方；
「最終完成日期」	指	倘出現任何部分完成之情況，則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，則為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（2014年）有關金融資產的三個主要計量分類之一；
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣；
「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；
「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，於最後實際可行日期為本公司之間接全資擁有附屬公司；

---

## 釋 義

---

「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；
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立並包括所有獨立非執行董事（即陳國偉先生、羅麗萍女士及馬時俊先生）組成之董事委員會，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利益之股東（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	6,926,166,000 港元，為Great Captain收購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；
「最後實際可行日期」	指	二零一七年四月十日，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，即本通函「董事會函件」內「出售協議」一節中「先決條件」一段所載有關先決條件獲達成之最後時間；

---

## 釋 義

---

「投資淨額」	指	就任何參考日期而言，初期投資成本減去： <ul style="list-style-type: none"><li>(i) Great Captain迄今由收購日期起截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（經扣除任何預提稅及任何相關交易成本）；</li><li>(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（經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</li><li>(iii) 如適用者，買方於截至及包括參考日期當日已支付之所有部分代價之累計金額；</li></ul>
「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的相關銷售股份之數目；
「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；

---

## 釋 義

---

「先前出售協議」	指	以下各項之統稱：  (i) Good Top Limited、本公司、Best Range Limited及劉鑾雄先生就（其中包括）出售Jumbo Grace Limited之全部已發行股本所訂立日期為二零一五年十二月二十三日之買賣協議；  (ii) 賣方、本公司、Magic Square Limited及劉鑾雄先生就（其中包括）出售Keep Speed Company Limited之全部已發行股本所訂立日期為二零一五年十二月二十三日之買賣協議；  (iii) New Silver Limited、本公司、Strong Point Ventures Limited及劉鳴煒先生就（其中包括）出售Pinecrest International Limited之全部已發行股本所訂立日期為二零一六年十二月五日之買賣協議；及  (iv) Paul Y. Holdings Company Limited、本公司、Creative Dragon Ventures Limited及陳凱韻女士就（其中包括）出售Win Kings Holding Ltd.之全部已發行股本所訂立日期為二零一六年十二月五日之買賣協議；
「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；



---

## 釋 義

---

「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；
「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	本公司將於二零一七年五月四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.，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，本公司建議宣派及派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；

---

## 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位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位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位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>
「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）；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「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。



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)  
陳凱韻  
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

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  
中國恆大中心  
26樓

敬啟者：

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。於出售完成後，Great Captain將不再為本公司之附屬公司。

---

## 董事會函件

---

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，出售交易與先前交易須予合併計算。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）間接擁有本公司於最後實際可行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。

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；及(iv)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

#### 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。

---

## 董事會函件

---

### 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，訂約各方概不得就費用、損害賠償、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。

於最後實際可行日期，先決條件尚未達成。

### 完成事項及部分完成

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）（「**部分完成日期**」）（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）。根據相關部分完成將予轉讓之部分銷售貸款金額，須根據出售協議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）。

---

## 董事會函件

---

倘於先決條件獲達成之後出現任何部分完成之情況，最終完成將於最終完成日期進行。倘買方未能達致此最終完成，則除買方根據出售協議條款應支付予賣方之損害賠償外，訂約各方須採取一切必要之行動及簽署一切必要之文件，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，並恢復各方原有之持股狀態，猶如從未進行所有先前部分完成（「解除」）。在無損上述之情況下，出售協議各方同意於賣方收取損害賠償時，其須實行及完成所有交易以使解除生效，包括但不限於賣方歸還其已收取之所有先前部分代價予買方（無息），惟買方須承擔賣方集團就解除而合理產生之所有成本及開支。為免存疑，解除指僅就銷售股份及銷售貸款恢復各方原有持股狀態。於解除之前已根據出售安排（定義見下文「出售盛京銀行股份」一段）出售之任何盛京銀行股份將不予解除。此外，倘賣方違背任何保證或完成前承諾，則買方有權終止出售協議並要求執行解除（倘出現任何部分完成之情況）。

部分完成乃訂約各方公平磋商後之結果，為訂約各方提供靈活性以分階段完成出售交易。部分完成可於交易融資安排方面為買方提供較大的靈活性，同時亦讓賣方得以透過分階段完成出售交易從而早日將投資變現。

考慮到買方根據每次部分完成應支付予賣方之部分代價乃根據該部分完成已出售之銷售股份數目按比例計算，及倘買方未能達致最終完成，則除買方根據出售協議條款應支付予賣方之損害賠償外，賣方還將根據出售協議項下之解除安排獲得進一步保障。

因此，董事認為部分完成安排將允許賣方早日將其於相關盛京銀行股份的投資變現，且符合本公司及股東之整體利益。

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應付之代價，應以下列方式計算，但最高金額以7,000,000,000 港元為上限：

## 董事會函件

$$\text{代價} = A + B - C - D - E$$

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，由收購日期起截至完成日期止按日累計，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（不包括當日）

C = Great Captain迄今由收購日期起截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（經扣除任何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（經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

僅供說明用途，根據本集團於二零一六年十二月三十一日之財務資料：(A)初期投資成本金額為6,926,166,000港元；(B)由收購日期起截至二零一六年十二月三十一日止（包括首日但不包括最後一日）投資淨額之名義利息總額約為44,000,000港元；(C)由收購日期起截至二零一六年十二月三十一日止股息收入或分派之總額（經扣除任何預提稅及任何相關交易成本）約為170,000,000港元；(D)截至二零一六年十二月三十一日止，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（經扣除任何相關交易成本）總額為零；及(E)銀行貸款於二零一六年十二月三十一日之未償還金額約為288,400,000港元，由以上得出估計代價約為6,511,800,000港元。

儘管二零一五年至二零一六年盛京銀行經營業績有所改善，但誠如下文「進行出售交易之理由及裨益」一節進一步闡述，盛京銀行之股價變動自收購日期以來呈現整體持續下行趨勢。因此，代價的計算基準可令本集團還原至收購577,180,500股盛京銀行股份前之狀況，董事會認為該狀況對本公司有利，因考慮到盛京銀行股份之價格於收購後呈現之整體持續下行趨勢。該代價亦已考慮本集團若將投資淨額存入銀行可收取的利息（息率為每年1%，與本集團現有銀行存款息率相若）以及Great Captain已從盛京銀行股份中收取之股息收入或分派。此外，Great Captain按買方要求出售其盛京銀行股份所得之銷售所得款項總額（將會用於償還銷售貸款及／或銀行貸款），以及銀行貸款的未償還金額乃按等額基準進行計算。有見及此，董事會認為代價之釐定基礎屬公平合理。

---

## 董事會函件

---

另外，出售協議之訂約各方經磋商後已同意將代價上限設定為7,000,000,000港元，以保證商業確定性。該上限表示代價為以下情況的最高估計金額：B項約為111,200,000港元，假設出售完成將於二零一七年十二月二十九日（即進行出售完成的最後一個營業日）進行；C項約為170,000,000港元，假設Great Captain自二零一六年十二月三十一日起將不再收取進一步股息收入或分派；以及D項和E項均為最小值，即為零。在此基礎上，代價之最高估計金額約為6,867,400,000港元。鑑於該上限相當接近代價估計金額，故可作為對出售交易規模的合理參照。因此，董事會認為代價上限屬公平合理。

倘若出現任何部分完成之情況，則就每次部分完成或最終完成（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（經扣除任何相關交易成本）總額，並且截至及包括即將進行之部分完成之部分完成當時，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



---

## 董事會函件

---

$$H = A + B - C$$

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，由收購日期起截至即將進行之部分完成之部分完成日期止按日累計，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（不包括當日）

C = Great Captain迄今由收購日期起截至及包括即將進行之部分完成之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（經扣除任何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」）扣除買方已支付予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，猶如該數值為正數）；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時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）。

---

## 董事會函件

---

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，猶如從未進行所有先前部分完成。

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以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。

---

## 董事會函件

---

### 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）（「出售安排」）。

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目之盛京銀行股份。

倘若接獲買方之出售要求，本公司內部設有以下用於是否促使出售相關盛京銀行股份之決策程序：

1. 本公司投資總監（現為執行董事林光蔚先生）（「投資總監」），負責本集團證券投資活動之日常管理（「投資事宜」），彼將首先考慮及審閱相關要求，並考慮：(i)賣方於出售協議中的責任；(ii)當時市況；(iii)盛京銀行股份當時的交易價；(iv)出售要求議案之完成日與出售交易之估計完成日之間的比較；及(v)出售議案之條款。

---

## 董事會函件

---

2. 投資總監於審閱後將向董事會轄下投資委員會（「投資委員會」）轉交出售要求並附帶相關分析及建議（如有）。董事會設立投資委員會，旨在執行及行使需由董事會不時執行及行使與本集團投資事宜管理相關之職能及權力（董事會特定保留者除外）。投資委員會現任成員包括陳詩韻女士（本公司行政總裁）、林光蔚先生（執行董事兼投資總監）、陳國偉先生（獨立非執行董事）及馬時俊先生（獨立非執行董事）。
3. 投資委員會將分析及審議投資總監之意見及建議（如有），並可能酌情獲取有關出售議案之獨立專業意見。於審議議案時，除上述經投資總監考慮的因素外，投資委員會亦會將本通函內由董事會及獨立財務顧問就盛京銀行股份出售議案所考量之理由及裨益納入考慮之內。
4. 董事會亦已保留對盛京銀行股份出售議案的審閱及審議權力。因此，於投資委員會審閱後，投資委員會需向董事會轉交該事宜連同其推薦建議，以供董事會審議及作最終批核。
5. 於履行作出相關決策的受信責任時：
  - (i) 董事將秉持真誠並以本公司與全體股東整體之最佳利益行事，不偏袒任何個別股東之利益；
  - (ii) 於出售協議中涉及利益之任何董事均須披露相關利益，並根據本公司之組織章程大綱及公司細則放棄投票。因此，於投資委員會內，陳詩韻女士（作為陳凱韻女士之聯繫人及買方之董事）將就關於盛京銀行股份出售議案之決議案放棄投票。除陳詩韻女士外，並無其他投資委員會之現任成員（即林光蔚先生、陳國偉先生及馬時俊先生）為陳凱韻女士之聯繫人並須放棄投票。在董事會層面，陳凱韻女士及彼之聯繫人陳詩韻女士、陳諾韻女士與劉鳴焯先生均將就關於出售議案之決議案放棄投票；及
  - (iii) 以上審閱及批核程序將確保董事獲取充足資訊及獨立建議助其作出知情判斷。

---

## 董事會函件

---

鑑於盛京銀行股份為Great Captain之主要資產，買方實質上是在收購Great Captain持有之相關盛京銀行股份。鑑於出售交易之完成期較長，盛京銀行股份之價格可能大幅波動，買方須承受股價波動之重大市場風險。先決條件一旦獲達成，買方將有責任完成交易，並據此承擔相關盛京銀行股份之所有風險。由於買方不能在先決條件獲達成前要求本公司出售該等盛京銀行股份，故向買方提供合約保障，讓買方可要求出售由Great Captain持有之相關盛京銀行股份以避免與盛京銀行股份相關之任何潛在風險，此安排乃屬公平。

另外，根據出售協議條款，出售該等盛京銀行股份之任何變現之所得款項均保留在Great Captain，其僅可用於償還銷售貸款或銀行貸款。相比等待最終交易完成，可加快投資兌現（即透過利用相關出售所得款項償還銷售貸款），更符合本公司利益。因此，出售安排獲設置為一項出售協議條款。

出售安排可能於先決條件獲達成後及出售完成前進行。出售安排可為訂約各方提供較大靈活性。鑑於賣方不受責任約束，並可單獨酌情決定是否遵從買方之任何出售要求，加上出售安排之任何所得款項將僅保留在Great Captain，而且僅可用作償還銷售貸款及／或銀行貸款單一用途，並且不會轉移予買方，故董事會認為該項安排屬公平合理且符合本公司利益。

倘若本公司完成出售安排，但出售交易因買方違約而未能繼續進行達致出售完成，則賣方並無責任完成出售交易，並可向買方索取損害賠償。

倘出現部分完成之情況，則除買方根據出售協議應支付予賣方之損害賠償外，訂約各方將根據解除安排解決及解除對所有已執行的部分銷售股份及部分銷售貸款之買賣，並恢復出售協議各方之原有狀態，猶如從未進行所有先前部分完成。有關解除安排之詳情載於上文「完成事項及部分完成」一段。為免存疑，解除指僅就銷售股份及銷售貸款恢復各方之原有狀態。於解除之前已根據出售安排（定義見本段「出售盛京銀行股份」上文）出售之任何盛京銀行股份將不予解除。

### 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股盛京銀行股份之權益。於二零一七年三月三十一日，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%。

## 董事會函件

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 (附註1)
稅後(虧損)溢利	(7)	171,772 (附註2)

附註：

- (1) 該金額包括財務費用約2,000,000港元、其他收入約3,800,000港元及經扣除開支之股息收入約189,100,000港元。
- (2) 該金額包括稅前溢利減稅項開支約19,100,000港元。

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，銷售貸款之金額約為6,466,000,000港元。

### 盛京銀行之資料

盛京銀行為於中國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，盛京銀行截至二零一五年及二零一六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：—

	截至二零一五年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
稅前利潤	8,126,617	8,707,867
稅後利潤	6,223,827	6,878,292

盛京銀行於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣46,374,600,000元。

---

## 董事會函件

---

### 進行出售交易之影響

Great Captain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本集團之綜合財務報表內錄得收益約2,240,500,000港元（有待審核及調整）。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，蓋因上述估計乃基於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。

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將與股息收入淨額相若，其於出售協議完成後將不再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之未償還銀行貸款約為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。誠如上文所闡釋，估計本集團將於出售交易中錄得收益，而本集團之綜合資產淨值將相應增加。於出售完成後，預期本集團之資產總額將增加約1,949,100,000港元而負債總額將減少約288,400,000港元。

就部分完成安排下對Great Captain之會計處理而言，根據本集團之會計政策，僅當本公司失去對Great Captain之控制權時，Great Captain方不再為本公司之附屬公司。由於出售協議條款規定Great Captain之現任董事（由本公司提名）將不會退任，直至達成完成事項或最終完成，而且買方確認除非直至達成完成事項或最終完成，否則其不會委任任何董事加入Great Captain董事會，故賣方將保留對Great Captain之控制權，而Great Captain仍將繼續作為本公司之附屬公司列賬，直至達成完成事項或最終完成時為止，且不論是否出現任何部分完成之情況。

---

## 董事會函件

---

### C. 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。

### D. 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將予收購之資產。

### E. 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。其後，盛京銀行之股價變動整體持續下行趨勢。於最後實際可行日期，盛京銀行股份於聯交所之收市價為每股6.98港元，較購買成本折讓約41.8%。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）中國經濟增長放緩及中國銀行業風險管理具挑戰之環境所致。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增加等因素所拖累。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，Great Captain錄得經扣除開支之股息收入約189,100,000港元。經調整公司間開支之抵銷約500,000港元，經扣除開支之股息收入約為189,600,000港元（即合共189,100,000港元及500,000港元），以及經進一步扣除預提稅約19,100,000港元，股息收入淨額約170,500,000港元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，公平值變動之未變現虧損約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。

截至出售協議日期，買方為唯一人士對相關盛京銀行股份有興趣，且並無折減購買成本的情況下，向本公司作出購買銷售股份的要約。基於上文所述，董事會認為，出售交易實質上讓本集團可按購買成本將其於盛京銀行股份之投資變現，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。



### F. 所得款項用途

假設部分完成並不會進行，且代價乃基於本集團於二零一六年十二月三十一日之財務資料釐定，估計經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。

視乎本集團當時之業務、財務及現金流量狀況，並假設出售交易於股東特別大會上獲獨立股東批准，現擬本公司可能於先決條件獲達成之後，向股東宣派特別股息（其記錄日期須為完成日期或最終完成日期之前）。處理向股東派付特別股息程序流程通常至少需二十六個營業日。該等程序流程包括根據上市規則第13.43條就董事會會議通告刊發公布（須於董事會會議前至少足七個營業日作出）、召開董事會會議以考慮宣派特別股息、根據上市規則第13.66(1)條就暫停辦理股份過戶登記刊發公布（須於暫停辦理股份過戶登記前至少十個營業日作出）及通知股份過戶登記處安排暫停辦理股份過戶登記（通常需時約八個營業日）及股息支票。由於相關的時間安排，故在出售完成前宣派特別股息，可讓本公司獲得較大靈活性，令特別股息可於出售完成進行時可向股東分派。本公司認為，緊接出售完成後，適當及順利地完成擬派付特別股息之程序，不僅有利於達成及符合股東於出售完成當日或之後收取特別股息之普遍期望，同時亦有助本公司在股息派發後確定本集團現金流量狀況及財務狀況，以便本公司在妥善解決因出售交易而產生之資金流量後，及時調整其重心，重新著眼於其核心業務及／或未來發展。本公司可能於完成日期或最終完成日期當日或之後一次性或分階段向股東派付特別股息，總金額將接近但不超過出售交易將產生之銷售所得款項淨額。出售交易之餘下銷售所得款項淨額將撥作本集團之一般營運資金（主要用於支付營運開支）。

倘於宣派特別股息後未能完成出售協議，為維護全體股東之利益，本公司現時計劃仍將根據適用法例及規例從本集團的保留溢利中派付相關特別股息。由於一旦宣派特別股息，本公司乃自願根據適用法例及規例派付特別股息，倘完成事項未能於宣派特別股息後進行，本公司將不會根據出售協議就宣派特別股息向買方追討任何賠償。倘若出售完成未能進行而本公司繼續派付相關特別股息，則會導致本集團之營運資金、資產總額及資產淨值有所減少。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，若無出現不可預見之情況，本集團將具備充裕營運資金以滿足其目前（即自本通函日期起計未來至少十二個月）之需要。鑑於(i)將於先決條件獲達成之後向股東宣派特別股息，且出售交易完成的可能性較高；(ii)向全體股東派付特別股息對於全體股東而言屬合理有利；及(iii)由於目前並無擬進行之大型物業發展項目，而需要於可見將來作出大額現金投資，董事會認為特別股息安排屬公平合理且符合本公司及股東之整體利益。

---

## 董事會函件

---

建議及宣派任何特別股息之前，董事會（不包括將須放棄投票的陳凱韻女士、陳詩韻女士、陳諾韻女士及劉鳴煒先生）將會考慮本集團於當時之業務、財務及現金流量狀況以及出售交易之進展。若董事會決定不派付任何特別股息，銷售所得款項淨額將撥作其現有業務之一般營運資金，且本集團將繼續緊密監察市場變動並把握恰當機遇投資，但截至最後實際可行日期尚未物色到及確認有關機遇。本公司將於適當時候就建議分派特別股息另行發出公布。

### G. 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，出售交易與先前交易須予合併計算。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）間接擁有本公司於最後實際可行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。

鑑於陳凱韻女士（彼為買方之董事及唯一實益擁有人）於出售交易中擁有重大利益，彼已就批准出售協議及出售交易之董事會決議案放棄投票。儘管陳凱韻女士之聯繫人，即陳詩韻女士（彼為買方之董事）、陳諾韻女士及劉鳴煒先生（彼為Century Frontier之董事及唯一股東）（如有親身出席相關大會），於出售交易中均無擁有重大利益，但彼等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。

---

## 董事會函件

---

### H. 獨立財務顧問及獨立董事委員會

由全體三位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。

### I. 股東特別大會

本公司將於二零一七年五月四日（星期四）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。

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及主要股東（作為其兩位未成年子女之信託人）且為買方之董事及唯一實益擁有人，就聯交所承諾而言，陳凱韻女士及買方均為關聯人士。因此，出售交易將構成一項特定交易，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於會上放棄投票。

---

## 董事會函件

---

基於上文所述之上市規則規定及聯交所承諾，就本公司所深知，於最後實際可行日期，合共持有1,643,603,917股股份（佔已發行股份總數約86.15%）之十名股東將須就批准出售協議及出售交易之決議案放棄投票。於上述1,643,603,917股股份中，(i)陳凱韻女士（作為其兩位未成年子女之信託人）被視為擁有合共954,275,768股股份權益（其中723,290,948股股份由Solar Bright持有及230,984,820股股份由JLLHIL持有），佔已發行股份總數約50.02%；(ii) 476,425,000股股份由Century Frontier持有，佔已發行股份總數約24.97%；及(iii)餘下212,903,149股股份分別由陳凱韻女士之一位聯繫人以及兩位關聯人士（以個人及／或透過彼等控制之公司）持有，佔已發行股份總數約11.16%。概無持有上述212,903,149股股份之股東為本公司之核心關連人士（定義見上市規則），且概無持有上述212,903,149股股份之股東為陳凱韻女士之緊密聯繫人。

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。

### J. 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（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）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，且符合本公司及股東之整體利益。因此，董事會（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，以批准出售協議及出售交易。

---

## 董事會函件

---

### K. 一般資料

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售協議（包括任何部分完成）須待先決條件達成後方告完成，而有關先決條件即就出售協議及出售交易在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。

### L. 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

二零一七年四月十三日

---

## 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二零一七年四月十三日致其股東之通函（「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，出售交易與先前交易須予合併計算。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。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

二零一七年四月十三日

---

## 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 貴公司於二零一七年四月十三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。

於二零一七年三月十五日，賣方及 貴公司與買方及陳凱韻女士（「陳女士」）（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。於出售完成後，Great Captain將不再為 貴公司之附屬公司。

經參照董事會函件，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，出售交易構成一項特定交易，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之聲明及確認而作出，董事之聲明及確認內容為就有關出售交易而言，概無與任何人士有未披露之私下協議／安排或暗示之共識。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。

通函載有根據上市規則規定提供之 貴公司資料。各董事就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，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，而通函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、Great Captain、賣方、買方及陳女士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。

---

## 嘉林資本函件

---

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。

下文載列 貴集團最近期之主要經審核財務資料，乃摘錄自 貴公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績公布：

	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 千港元
收入	3,745,148
– 物業租金收入	823,856
– 持作出售物業之銷售	2,943,434
– 出售持作買賣之投資虧損淨額	(37,434)
– 經紀服務及化妝品銷售收入	15,240
– 貸款融資利息收入	52
投資收入淨額	3,038,649
本年度溢利	6,693,189
	於二零一六年 十二月三十一日 千港元
通過損益以反映公平值計量之金融資產（非流動）	373,050
通過損益以反映公平值計量之金融資產（流動）	14,642,623
通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產（非流動）	5,442,591
資產總額	45,775,735
股本權益總額	29,899,855

---

## 嘉林資本函件

---

### 貴集團之業務回顧

於截至二零一六年十二月三十一日止年度（「二零一六財年」），貴集團收入包括(i)物業租金收入；(ii)持作出售物業之銷售；(iii)出售持作買賣之投資虧損淨額；(iv)經紀服務及化妝品銷售收入；及(v)貸款融資利息收入。

除物業發展及買賣分類及物業租賃分類（即 貴集團兩個主要業務分類）外，貴集團於日常及正常業務過程中進行其證券投資活動。

於二零一六年五月，貴集團（通過Great Captain）以初期投資成本6,926,166,000港元收購577,180,500股盛京銀行股份。經扣減二零一六財年公平值變動之未變現虧損約2,366,500,000港元後，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 貴集團所持有之盛京銀行股份）賬面值約為4,559,700,000港元。

於二零一六年十二月三十一日，貴集團上市證券投資及財資產品組合約19,512,600,000港元包括：

- (a) 債券（分類為通過損益以反映公平值計量之金融資產）約14,952,900,000港元，由財務機構、中國房地產公司及其他行業之公司發行；及
- (b) 上市股本投資（分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產）（即 貴集團所持有之盛京銀行股份）約4,559,700,000港元。

此外，貴集團就一間按開曼群島獲豁免有限合夥企業法（經修訂）成立之獲豁免有限合夥企業（「開曼合夥企業」）承諾作出100,000,000美元（相當於約775,500,000港元）之資本注資。於二零一六年十二月三十一日，貴集團已注資約83,800,000美元（相當於約649,800,000港元）予開曼合夥企業（「開曼合夥企業投資」）。於二零一六年十二月三十一日，開曼合夥企業投資之賬面值為約584,500,000港元。

### 賣方之資料

經參照董事會函件，賣方乃於香港註冊成立之投資控股公司，並為 貴公司之直接全資擁有附屬公司。

### 買方之資料

經參照董事會函件，買方乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，由陳女士全資擁有及用於持有根據出售協議將予收購之資產。

### Great Captain之資料

經參照董事會函件，Great Captain乃於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，並為 貴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股盛京銀行股份之權益。於二零一七年三月三十一日，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二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務資料載列如下：

	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，銷售貸款之金額約為6,466,000,000港元。

### 盛京銀行之資料

盛京銀行為於中國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，盛京銀行截至二零一六年十二月三十一日止三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)	截至二零一六年 十二月三十一日 止年度 (人民幣千元)
稅前利潤	7,061,063	8,126,617	8,707,867
稅後利潤	5,423,838	6,223,827	6,878,292

盛京銀行於二零一六年十二月三十一日之經審核綜合資產淨值約為人民幣46,374,600,000元。

誠如上述，盛京銀行截至二零一五年十二月三十一日止年度及二零一六財年之稅後利潤分別約為人民幣6,223,800,000元及人民幣6,878,300,000元，各自分別較上一年增加約14.75%（「二零一五年增長率」）及10.52%（「二零一六年增長率」）。二零一六年增長率低於二零一五年增長率。經參照盛京銀行二零一六財年之年報，當前，世界經濟處於深度調整之中，經濟增長低迷態勢仍在延續，地區和全球性挑戰多發。同時，國內經濟增速放緩、經濟結構深刻調整及發展動力轉換尚未完成。面對金融業競爭日益加劇，金融監管要求逐步提高、互聯網金融衝擊加大等一系列複雜因素的疊加影響，商業銀行的風險防控、業務創新和戰略轉型面臨諸多挑戰及考驗。

## 嘉林資本函件

吾等已審閱盛京銀行股份於二零一六年一月四日起直至並包括二零一七年三月十四日（「最後交易日」）（即出售協議日期前最後一個交易日）（「回顧期」）在聯交所所報之每日收市價。盛京銀行股份每日收市價與購買成本之比較闡述如下：



資源來源：彭博社

於回顧期內，盛京銀行股份在聯交所所報之最低及最高收市價於二零一七年三月七日為7.20港元以及於二零一六年二月二十九日及二零一六年三月一日則為12.60港元。購買成本為(i)接近盛京銀行股份於回顧期內之最高收市價；及(ii)高於或等於盛京銀行股份於回顧期內合共294個交易日中286個交易日之收市價。

盛京銀行股份之收市價於二零一六年一月至二零一六年三月呈現上升趨勢。盛京銀行股份之收市價於二零一六年二月二十九日及二零一六年三月一日見頂後，盛京銀行股份之收市價於二零一六年三月二日至二零一六年五月六日在10.08港元及12.34港元區間波動。隨後，盛京銀行股份之收市價呈現整體下行趨勢，並於最後交易日收報7.26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

經參照董事會函件，於二零一六年五月，貴集團以約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成本為12.0港元，跟當時一直溫和上升之盛京銀行股份市價大致相同。隨後，盛京銀行之股價變動呈現整體持續下行趨勢。於最後實際可行日期，盛京銀行股份於聯交所之收市價為每股6.98港元，較購買成本折讓約41.8%。貴集團相信，盛京銀行股份市價自收購後下挫，乃由於（其中包括）中國經濟增長放緩及中國銀行業風險管理具挑戰之環境所致。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增加等因素所拖累。

於截至二零一六年十二月三十一日止年度，Great Captain錄得經扣除開支之股息收入約189,100,000港元。經調整公司間開支之抵銷約500,000港元，經扣除開支之股息收入約189,600,000港元（即合共189,100,000港元及500,000港元），以及經進一步扣除預提稅約19,100,000港元，股息收入淨額約170,500,000港元於貴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，公平值變動之未變現虧損約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，並不影響貴集團之現金流量。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（即貴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「盛京銀行之資料」一節所闡述，盛京銀行稅前及稅後利潤於截至二零一六年十二月三十一日止三個年度期間均有所改善，儘管如此，(i)盛京銀行股份之收市價自收購日期起至最後交易日均呈現整體下行趨勢；(ii)購買成本接近盛京銀行股份於回顧期內之最高收市價；及(iii)購買成本高於或等於盛京銀行股份於回顧期內合共294個交易日中286個交易日之收市價。

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

### 所得款項用途

經參照董事會函件，假設部分完成並不會進行，且代價乃基於 貴集團於二零一六年十二月三十一日之財務資料釐定，估計經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（「估計所得款項」）。

視乎 貴集團當時之業務、財務及現金流量狀況，並假設出售交易於股東特別大會上獲獨立股東批准，現擬 貴公司可能於先決條件獲達成之後，向股東宣派特別股息（其記錄日期須為完成日期或最終完成日期之前）。處理向股東派付特別股息程序流程通常至少需二十六個營業日。該等程序流程包括根據上市規則第13.43條就董事會會議通告刊發公布（須於董事會會議前至少足七個營業日作出）、召開董事會會議以考慮宣派特別股息、根據上市規則第13.66(1)條就暫停辦理股份過戶登記刊發公布（須於暫停辦理股份過戶登記前至少十個營業日作出）及通知股份過戶登記處安排暫停辦理股份過戶登記（通常需時約八個營業日）及股息支票。由於相關的時間安排，故在出售完成前宣派特別股息，可讓 貴公司獲得較大靈活性，令特別股息可於出售完成進行時可向股東分派。 貴公司認為，緊接出售完成後，適當及順利地完成擬派付特別股息之程序，不僅有利於達成及符合股東於出售完成當日或之後收取特別股息之普遍期望，同時亦有助 貴公司在股息派發後確定 貴集團現金流量狀況及財務狀況，以便 貴公司在妥善解決因出售交易而產生之資金流量後，及時調整其重心，重新著眼於其核心業務及／或未來發展。 貴公司可能於完成日期或最終完成日期當日或之後一次性或分階段向股東派付特別股息，總金額將接近但不超過出售交易將產生之銷售所得款項淨額。出售交易之餘下銷售所得款項淨額將撥作 貴集團之一般營運資金（主要用於支付營運開支）。倘於宣派特別股息後未能完成出售協議，為維護全體股東之利益， 貴公司現時計劃仍將根據適用法例及規例從 貴集團的保留溢利中派付相關特別股息。

---

## 嘉林資本函件

---

建議及宣派任何特別股息之前，董事會（不包括將須放棄投票的陳女士、陳詩韻女士、陳諾韻女士及劉鳴焯先生）將會考慮 貴集團於當時之業務、財務及現金流量狀況以及出售交易之進展。若董事會決定不派付任何特別股息，銷售所得款項淨額將用作其現有業務之一般營運資金，且 貴集團將繼續緊密監察市場變動並把握恰當機遇投資，但截至最後實際可行日期尚未物色到及確認有關機遇。

考慮到(i)盛京銀行股份於回顧期間的價格表現與購買成本相較並不理想；(ii)盛京銀行股份於最後交易日的收市價大幅低於購買成本；(iii)出售交易讓 貴集團可按購買成本將其於盛京銀行股份之投資變現，從而及時提供一個讓 貴集團重新鞏固現有投資組合及重新評估相關風險之良機；及(iv)倘使用來自出售交易之銷售所得款項淨額分派特別股息將對股東有利，吾等與董事一致認為，出售交易及特別股息安排符合 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。

### 2. 出售協議之主要條款

於二零一七年三月十五日，賣方及 貴公司與買方及陳女士（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。

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。

考慮到買方及陳女士訂立出售協議， 貴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 貴公司訂立出售協議，陳女士同意擔保買方履行其於出售協議項下之責任。

銷售股份相當於Great Captain之全部已發行股本，其主要資產為577,180,500股盛京銀行股份，並於 貴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。於二零一六年十二月三十一日， 貴集團所持盛京銀行股份之賬面值、Great Captain之未經審核負債淨值及銷售貸款金額分別約為4,559,700,000港元、2,194,700,000港元及6,466,000,000港元。



### 完成事項及部分完成

根據出售協議，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。倘無進行部分完成，則完成事項須於完成日期進行。

經參考董事會函件，部分完成乃出售協議之訂約各方公平磋商後之結果，為訂約各方提供靈活性以分階段完成出售交易。部分完成可於交易融資安排方面為買方提供較大的靈活性，同時亦讓賣方得以透過分階段完成出售交易從而早日將投資變現（誠如 貴公司確認，部分代價將以現金支付）。

買方根據每次部分完成應支付予賣方之部分代價乃根據該部分完成已出售之銷售股份數目按比例計算。倘買方未能達致最終完成，則除買方根據出售協議條款應支付予賣方之損害賠償外，賣方還將根據出售協議項下之解除安排獲得進一步保障。有關解除安排（包括其機制）之詳情載於董事會函件「出售協議」一節「完成事項及部分完成」一段內。

因此，吾等同意董事之觀點，認為部分完成安排將允許賣方早日將其於相關盛京銀行股份的投資變現，且符合正常商業條款及符合 貴公司及獨立股東之整體利益。

### 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應付之代價，應以下列方式計算，但最高金額以7,000,000,000港元為上限：

$$\text{代價} = A + B - C - D - E$$

其中：

A = 初期投資成本

---

## 嘉林資本函件

---

- B = 投資淨額（可不時變更）之名義利息總額，由收購日期起截至完成日期止按日累計，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（不包括當日）（「**利息額**」）
- C = Great Captain迄今由收購日期起截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（經扣除任何預提稅及任何相關交易成本）（「**股息額**」）
- 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（經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（「**銷售所得款項金額**」）
- E = 截至完成日期銀行貸款之尚未償還金額（「**貸款額**」）

經參考董事會函件及誠如董事所告知，惟僅供說明用途，(i)初期投資成本為6,926,166,000港元；(ii)利息額截至二零一六年十二月三十一日止（包括首日但不包括最後一日）約為44,000,000港元；(iii)股息額截至二零一六年十二月三十一日止約為170,000,000港元；(iv)銷售所得款項金額截至二零一六年十二月三十一日止為零；及(v)貸款額於二零一六年十二月三十一日約為288,400,000港元。基於上文所述，估計代價約為6,511,800,000港元，扣除與出售交易有關之交易成本約3,000,000港元後，估計所得款項將約為6,508,800,000港元。

倘若出現任何部分完成之情況，則每筆部分代價及最終代價須以董事會函件「出售協議」一節內「代價」段落所述之方式計算及確定。

---

## 嘉林資本函件

---

經參考董事會函件，代價的計算基準可令 貴集團還原至收購577,180,500股盛京銀行股份前之狀況，董事會認為該狀況對 貴公司有利，因考慮到盛京銀行股份之價格之整體持續下行趨勢。該代價亦已考慮 貴集團若將投資淨額存入銀行可收取的利息（息率為每年1%，與 貴集團現有銀行存款息率相若）。吾等據董事所述，亦得悉上述用於釐定代價（或部分代價及最終代價，視情況而定）之公式的相關理據讓 貴集團可按購買成本將其於盛京銀行股份之投資及利息額變現。因此， 貴集團放棄股息額及於計算過程中扣除股息額乃屬合理。同時，鑑於貸款額並非初期投資成本之組成部分，且Great Captain須償還貸款額（若有），於計算過程中扣除貸款額乃屬合理。

鑑於上述代價（或部分代價及最終代價，視情況而定）之計算基準，同時購買成本(i)接近盛京銀行股份於回顧期內之最高收市價；及(ii)高於或等於盛京銀行股份於回顧期內合共294個交易日中286個交易日之收市價，吾等認為，前述計算代價（或部分代價及最終代價，視情況而定）之公式對獨立股東而言乃屬公平合理。

經參考董事會函件，出售協議之訂約各方經磋商後已同意將代價上限設定為7,000,000,000港元，以保證商業確定性。該上限表示代價在以下情況的最高估計金額：利息額約為111,200,000港元，假設出售完成將於二零一七年十二月二十九日（即進行出售完成的最後一個營業日）進行；股息額約為170,000,000港元，假設Great Captain自二零一六年十二月三十一日起將不再收取進一步股息收入或分派；以及銷售所得款項金額和貸款額均為最小值，即為零。在此基礎上，代價之最高估計金額約為6,867,400,000港元。鑑於該上限相當接近代價估計金額，故可作為對出售交易規模的合理參照。因此，吾等認為該上限對於獨立股東而言屬公平合理。

### 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時用作結付代價或於最終完成時用作結付最終代價。

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 貴公司向賣方（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）（「**敦促安排**」）。

鑑於(i)全體股東將可按其於 貴公司之股權比例享有特別股息；(ii) 貴集團將毋須根據敦促安排以現金支付股息權利；(iii)若無敦促安排，則儘管 貴集團可收取現金以結付代價或最終代價，但 貴集團將須以現金支付股息權利；及(iv)買方須根據敦促安排以現金結付超出股息權利（如有）之代價／最終代價金額，因此吾等認為敦促安排符合正常商業條款並符合 貴公司及獨立股東之整體利益，且對於獨立股東而言屬公平合理。

### 出售安排

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目之盛京銀行股份。

貴公司設有內部程序（詳情載列於董事會函件「出售協議」一節內「出售盛京銀行股份」段落）用於決定當接獲買方之出售要求時是否敦促出售相關盛京銀行股份（「**內部程序**」）。

經考慮：

- (i) 鑑於盛京銀行股份為Great Captain之主要資產，買方實質上是在收購Great Captain持有之相關盛京銀行股份。鑑於出售交易之完成期較長，盛京銀行股份之價格可能大幅波動，買方須承受股價波動之重大市場風險。先決條件一旦獲達成，買方將有責任完成交易，並據此承擔相關盛京銀行股份之所有風險。由於買方不能在先決條件獲達成前要求 貴公司出售該等盛京銀行股份，故向買方提供合約保障，讓買方可要求出售由Great Captain持有之相關盛京銀行股份以避免與盛京銀行股份相關之任何潛在風險，此安排乃屬公平；
- (ii) 根據出售協議條款，出售該等盛京銀行股份之任何變現之所得款項均保留在Great Captain，其僅可用於償還銷售貸款或銀行貸款。加快投資兌現（即透過利用相關出售所得款項償還銷售貸款）相比等待最終交易完成更符合 貴公司利益；
- (iii) 出售安排可為訂約各方提供較大靈活性。鑑於賣方不受責任約束，並可單獨酌情決定是否遵從買方之任何出售要求，加上出售安排之任何所得款項將僅保留在Great Captain，而且僅可用作償還銷售貸款及／或銀行貸款單一用途，並且不會轉移予買方；及
- (iv) 倘若 貴公司完成出售安排，但出售交易因買方違約而未能繼續進行達致出售完成，則賣方並無責任完成出售交易，並可向買方索取損害賠償，

吾等認為，出售安排符合正常商業條款並符合 貴公司及獨立股東之整體利益，且對獨立股東而言乃屬公平合理。

### **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。

吾等認為前述承諾及彌償將保障 貴公司之利益，因此對 貴公司有利。

### 3. 出售交易之潛在財務影響

誠如董事所告知，於出售完成後，Great Captain將不再為 貴公司之附屬公司，而其財務業績、資產及負債將不再計入 貴集團之綜合財務報表內。

根據董事會函件， 貴集團預計將於出售協議完成時於 貴集團之綜合財務報表內錄得收益約為2,240,500,000港元（有待審核及調整）。有關收益乃假設並無部分完成及根據 貴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，蓋因上述估計乃基於 貴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。

於二零一六年十二月三十一日，Great Captain之未償還銀行貸款約為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， 貴集團之借貸水平於出售協議完成後應有所降低。估計 貴集團將於出售交易中錄得收益，而 貴集團之綜合資產淨值將相應增加。於出售完成後，預期 貴集團之資產總額將增加而負債總額將減少。

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。

### 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

代表  
嘉林資本有限公司  
董事總經理  
林家威  
謹啟

二零一七年四月十三日

## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一四年、二零一五年及二零一六年十二月三十一日止三個年度各年之財務資料詳情已分別披露於本公司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年報以及本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績公布。該等年報及公布刊登於聯交所網站(<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）；
- 於二零一六年四月十八日所刊發本公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之年報（第83至240頁）；及
- 於二零一七年三月九日所刊發本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績公布（第1至27頁）。

## 2. 債務聲明

### 借貸

於二零一七年二月二十八日（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：

	二零一七年 二月二十八日 千港元
有抵押銀行貸款	4,480,959
其他有抵押貸款	7,838,522
欠負聯營公司及接受投資公司款項	115,069
欠負一名非控股股東款項	49,177
	<u>49,177</u>
	<u>12,483,727</u>

銀行貸款及其他貸款以本集團之投資物業、債券、通過其他全面收益以反映公平值計量之上市股本投資、抵押存款及本公司若干附屬公司之權益作為抵押。

## 擔保

於二零一七年二月二十八日，本集團繼續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。該等擔保之詳情如下：

二零一七年  
二月二十八日  
千港元

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向一間銀行提供之擔保	<u>15,000</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，本集團於二零一七年二月二十八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、融資租賃或租購承擔、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，自二零一六年十二月三十一日（即本公司編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之最近期刊發全年業績公布之結算日期）以來至最後實際可行日期（包括當日）止，本集團之財政或經營狀況並無任何重大不利變動：—

- i. 於二零一七年二月十日派付特別中期股息合共約3,815,200,000港元，導致本集團之營運資金、資產總額及資產淨值較二零一六年十二月三十一日有所減少；及
- ii. 誠如本公司於二零一七年二月十日就完成出售本公司附屬公司（其中包括分別持有位於香港東半山肇輝臺12號之物業發展項目（「Win Kings出售事項」）及位於中國深圳之羅湖商業城若干商舖（「Pinecrest出售事項」）刊發之公布所披露，於完成後，相關附屬公司之綜合財務業績、資產及負債不再計入本集團之綜合財務報表。就Win Kings出售事項而言，出售事項預期不會造成重大不利影響。就Pinecrest出售事項而言，預期本集團截至二零一七年十二月三十一日止年度之租金收入及租金收入淨額較截至二零一六年十二月三十一日止年度將有所減少。



#### 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，若無出現不可預見之情況，本集團將具備充裕營運資金以滿足其目前（即自本通函日期起計未來至少十二個月）之需要。

#### 5. 本集團之財務及經營前景

二零一六年十一月初的美國總統大選結果出乎一般意料，加上經濟或貿易保護主義的潛在增長，加劇了環球市場的不確定性，同時美國聯邦儲備局已於二零一七年三月決定將聯邦基金利率目標範圍上調四分之一個百分點至0.75%至1%，且預計二零一七年稍後時間將會進一步加息。基於宏觀環境的種種變化，不利影響似乎是無可避免。

香港住宅物業市場在過去十年一直呈上升趨勢。香港政府已於二零一六年十一月推出新措施遏制看似過熱的住宅物業市場，對購買第二套住房買家統一徵收15%的從價印花稅。按目前形勢來看，香港住宅物業市場的未來發展前景或欠明朗。

儘管存在上述挑戰，本集團投資物業基礎依然雄厚，且本集團之財務狀況良好穩健。過往之業績表現，見證著本集團之宏觀遠見有利業務拓展及成功發展。且預計於出售交易後，本集團將能夠重整其現有投資組合並重新評估相應風險。

展望未來，本集團將繼續視察本地及海外市場情況，並積極參與投地，以及把握機會吸納優質及回報可觀之本地及海外投資物業，以加強其投資物業組合。本集團將繼續抓緊每一個優良投資機遇。

## 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. 董事之權益

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有關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

#### (i) 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
劉鳴煒先生	1,430,700,768	*	於受控制公司之權益及其他	74.99%
陳凱韻女士	1,430,700,768	#	於受控制公司之權益、信託人、未滿18歲子女之權益及其他	74.99%

附註：

\* 劉鳴煒先生被視為合共擁有1,430,700,768股股份。476,425,000股股份由Century Frontier直接擁有，Century Frontier由劉鳴煒先生全資擁有。劉鳴煒先生亦被視為擁有由陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學及劉秀權之信託人）間接持有之954,275,768股股份，因Century Frontier透過根據一份優先認購權契據而就該等954,275,768股股份獲授予優先認購權。

# 陳凱韻女士被視為合共擁有1,430,700,768股股份。954,275,768股股份由Sino Omen Holdings Limited間接擁有，其全部已發行股本由陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學及劉秀權之信託人）持有。陳凱韻女士亦被視為擁有由劉鳴煒先生間接持有之476,425,000股股份，因Sino Omen Holdings Limited、Solar Bright及JLLHIL透過根據一份優先認購權契據而就該等476,425,000股股份獲授予優先認購權。

## (ii) 本公司之相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	所持 股份數目	附註	身份	佔已發行股本 之百分比
陳凱韻女士	Sino Omen Holdings Limited	1,000	*	信託人及未滿18歲子女之權益	100%
陳凱韻女士	Solar Bright	1	*	於受控制公司之權益、信託人及未滿18歲子女之權益	100%

附註：

- \* 陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學及劉秀樺之信託人）直接持有Sino Omen Holdings Limited全部已發行股本。Sino Omen Holdings Limited直接持有Solar Bright全部已發行股本，因此，陳凱韻女士作為其上述未成年子女之信託人，亦被視為擁有Solar Bright全部已發行股本。

除上文所披露外，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有關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。

陳詩韻女士及陳凱韻女士分別為Sino Omen Holdings Limited、Solar Bright及JLLHIL（本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之主要股東）之董事；及劉鳴煒先生為Century Frontier（本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之主要股東）之董事。除所披露者外，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解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」）向汕頭市澄海區國土資源局（前稱汕頭市澄海區規劃與國土資源局）（「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，本集團收到部分執行款共人民幣3,000,000元。於二零一五年二月十三日，中級法院頒布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及二零一六年八月二十五日，本集團進一步收到部分執行款分別各為人民幣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（「愛美高集團」，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；

- (b) 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結欠愛美高集團之股東貸款之全部權益；
- (c) 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)與盛譽(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。誠如本公司日期為二零一六年一月十五日之公布所披露，該協議已於二零一六年一月十五日完成，最終代價為12,448,280,007.05港元；
- (d) 誠如本公司日期為二零一五年十二月二十三日之公布所披露，由Good Top Limited(本公司之間接全資擁有附屬公司)、本公司、Best Range Limited(由劉鑾雄先生全資及實益擁有之公司)及劉鑾雄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，內容有關出售Jumbo Grace Limited之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一六年九月一日之公布所披露，該協議已於二零一六年九月一日完成，以及誠如本公司日期為二零一六年十月五日之公布所披露，最終代價為10,763,132,848.59港元；
- (e) 誠如本公司日期為二零一五年十二月二十三日之公布所披露，由賣方、本公司、Magic Square Limited(由劉鑾雄先生全資及實益擁有之公司)及劉鑾雄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，內容有關出售Keep Speed Company Limited之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一六年九月一日之公布所披露，該協議已於二零一六年九月一日完成，以及誠如本公司日期為二零一六年十月五日之公布所披露，最終代價為2.00港元及負代價為4,575,700,680.46港元；
- (f) 誠如本公司日期為二零一六年三月二十一日之公布所披露，由迅正有限公司(本公司之間接全資擁有附屬公司)與British Airways Pension Trustees Limited(本公司之獨立第三方)所訂立日期為二零一六年三月二十一日之買賣協議，內容有關按未扣除租金補足及英國土地印花稅津貼之代價182,800,000英鎊(相當於約2,048,201,000港元(按1英鎊兌11.2046港元之匯率計算))購買位於英國倫敦之永久業權物業。該協議已於二零一六年五月二十日完成；

- (g) 誠如本公司日期為二零一六年十二月五日之公布所披露，由Paul Y. Holdings Company Limited（本公司之直接全資擁有附屬公司）、本公司、Creative Dragon Ventures Limited（由陳凱韻女士全資及實益擁有之公司）及陳凱韻女士所訂立日期為二零一六年十二月五日之買賣協議，內容有關出售最終持有位於香港東半山擎輝臺12號之物業發展項目之Win Kings Holding Ltd.之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一七年二月十日之公布所披露，該協議已於二零一七年二月十日完成，最終代價為889,554,411.69港元；陳凱韻女士於二零一七年二月十三日獲委任為執行董事；
- (h) 誠如本公司日期為二零一六年十二月五日之公布所披露，由New Silver Limited（本公司之間接全資擁有附屬公司）、本公司、Strong Point Ventures Limited（由劉鳴煒先生（非執行董事）全資及實益擁有之公司）及劉鳴煒先生所訂立日期為二零一六年十二月五日之買賣協議，內容有關出售最終持有中國深圳羅湖商業城79間商舖之Pinecrest International Limited之全部已發行股本。誠如本公司日期為二零一七年二月十日之公布所披露，該協議已於二零一七年二月十日完成，最終代價為352,220,907.87港元；及
- (i) 出售協議。

## 6. 於資產或合約之權益

- (a) 除本附錄「重大合約」一段(g)、(h)及(i)中所披露之協議外，於最後實際可行日期，概無董事於本集團任何成員公司自二零一六年十二月三十一日（即本公司編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之最近期刊發全年業績公布之結算日期）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。
- (b) 於最後實際可行日期，概無董事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，劉鳴煒先生、陳凱韻女士及陳詩韻女士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／董事權益。因此，彼等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號中國恆大中心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	可進行證券及期貨條例項下第6類(就機構融資提供意見)受規管活動之持牌法團

於最後實際可行日期, 上述專家：—

- (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二零一六年十二月三十一日(即本公司編製截至二零一六年十二月三十一日止年度之最近期刊發全年業績公布之結算日期)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（包括當日）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號中國恆大中心26樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一四年及二零一五年十二月三十一日止年度之年報，以及本公司截至二零一六年十二月三十一日止年度之全年業績公布；
- (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) 本附錄「專家資格及同意書」一段所述由嘉林資本發出之同意書；及
- (g) 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」) 謹訂於二零一七年五月四日 (星期四) 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) 由中華娛樂置業有限公司、Perfect Sign Investments Limited、本公司及陳凱韻女士就 (其中包括) 買賣Great Captain Limited之全部已發行股本訂立日期為二零一七年三月十五日之買賣協議 (「出售協議」) (註有「A」字樣之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名董事或 (如需加蓋印鑑) 任何兩名董事代表本公司 (其中包括) 簽署、執行、完成、交付 (包括加蓋印鑑 (如適用)) 及授權簽署、執行、完成、交付 (包括加蓋印鑑 (如適用)) 彼全權酌情認為必須、恰當或合適之所有文件及契據，以及作出或授權作出彼全權酌情認為必須、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，以及按彼全權酌情認為適合並符合本公司利益之情況下豁免遵守出售協議之任何條款或就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，二零一七年四月十三日

---

## 股東特別大會通告

---

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  
中國恆大中心  
26樓

附註：

1. 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代表出席及代其投票。受委代表毋須為股東。
2. 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。
3. 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。
4. 如屬任何股份之聯名持有人，則其中任何一位聯名持有人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，而其他聯名持有人再無權投票。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。
5. 載於本通告之決議案將於本大會上以投票方式進行。
6. 於本通告日期，本公司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。