

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

收購隆裕（香港）有限公司餘下 49% 權益

收購事項

於二零二零年一月十日，買方（本公司之間接全資擁有附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方有條件地同意收購銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本之 49%）及銷售貸款，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份及促使富益出售銷售貸款。交易完成將於二零二零年二月二十八日（或該協議訂約方可以書面同意之較後日期）發生。

目標公司之主要資產為目標物業（即位於香港新界荃灣馬角街14至18號之荃灣市地段128號及其上蓋建築物）。於交易完成後，目標公司將成為本公司之間接全資擁有附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關該協議項下擬進行之交易（與第一次配股及第二次配股按合併基準計算）之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故該協議及收購事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第 14 章之申報及公布規定。

收購事項

於二零二零年一月十日，買方（本公司之間接全資擁有附屬公司）與賣方訂立該協議，據此，買方有條件地同意收購銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本之 49%）及銷售貸款，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份及促使富益出售銷售貸款。該協議之主要條款載列如下：—

日期

二零二零年一月十日

訂約方

- (a) 賣方；及
- (b) 買方。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為獨立第三方。

主體事項

緊接交易完成前，賣方合法及實益擁有目標公司全部已發行股本之49%。根據該協議，買方有條件地同意收購銷售股份及銷售貸款，而賣方亦有條件地同意出售銷售股份及促使富益出售銷售貸款，惟須受該協議之條款規限。目標公司之主要資產為目標物業。於該協議日期，目標公司結欠富益銷售貸款。

於該協議日期，買方持有目標公司之510股普通股（相當於目標公司全部已發行股本之51%），而目標公司被視為買方之合資公司。於交易完成後，目標公司將成為本公司之間接全資擁有附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

代價

買方應付之代價將按以下方式計算且最高金額不得超過360,000,000港元：—

- (a) 銷售股份之代價 = (900,000,000 港元 + 完成賬目所示目標公司總資產之合計金額（不包括目標物業之協定價值） - 完成賬目所示目標公司總負債之合計金額) x 49%；及
- (b) 銷售貸款之代價相當於按等額基準計算的銷售貸款之面值。

該協議訂約方同意及接納，於編製完成賬目時，(i)目標物業之協定價值為900,000,000港元；及(ii)概無與目標物業發展有關的任何預付開支或支出於完成賬目中確認為預付款項（繼而不包括在目標公司的總資產內）。

買方已於該協議日期向賣方支付按金150,000,000港元（該款項將用於支付代價），作為其於交易完成尚未履行的責任之保證金及擔保。倘任何先決條件於最後交易日期下午五時（香港時間）或之前尚未獲達成，或交易完成因任何原因未能繼續，則賣方須於該協議終止後7個營業日內向買方退還按金150,000,000港元連同有關利息，任何一方不得向另一方提出任何索償，惟就任何先前違約行為而提出之索償（如有）除外。

買方將於交易完成時以現金向賣方支付經扣除按金150,000,000港元後之代價餘額（不計利息）。

代價之基準

代價乃由該協議訂約方公平磋商後達致，並參考目標物業之協定價值900,000,000港元及目標公司其他資產及負債之面值釐定。董事亦已考慮獨立物業估值師就目標物業編製的物業估值報告，而目標物業於二零二零年一月九日的市值為900,000,000港元，因此董事認為代價最高金額不得超過360,000,000港元乃屬公平合理。

代價將以現金支付並由本集團之內部資源及銀行借貸悉數撥付。

先決條件

該協議訂約方為落實交易完成之責任須待下列條件達成後，方可作實：—

- (1) 買方已完成對目標公司及目標物業之業務、財務、法律及其他方面的盡職審查，並對審查結果合理滿意；
- (2) 買方於交易完成前任何時間合理信納賣方於該協議中作出的聲明、保證及承諾於所有重大方面仍屬真實、準確及並無誤導成份，且並無發生任何事件致使賣方嚴重違反其所作出的任何聲明、保證及承諾或該協議之其他條款；
- (3) 直至交易完成前，目標公司整體的財務狀況、業務或前景或營運業績並無任何重大不利變動；及
- (4) 從目標物業之承按銀行取得完成該協議項下擬進行交易所需的所有必要的同意及豁免並達成該協議規定的所有條件。

交易完成

買賣銷售股份及銷售貸款轉讓之完成將於完成日同時發生。

完成前承諾

賣方及買方均已於該協議中就目標公司事務狀況作出就類似性質及規模之協議而言屬慣常之若干完成前承諾。

保證及彌償

賣方已於該協議中就目標公司、目標物業、銷售股份及銷售貸款作出就類似性質及規模之協議而言屬慣常之若干保證。賣方將於完成日簽署以買方為受益人的彌償保證契約，據此，賣方承諾就（其中包括）於完成日或之前發生之任何事件或訂立之交易而導致目標公司所承擔或目標公司於完成日或之前所賺取、預提或收取之任何收入、溢利或收益所涉及的所有稅項之 49%，向買方（為其自身及作為目標公司之受託人）作出及持續作出彌償。

賣方就針對違反該協議項下所作出的任何保證而提出的所有索償所承擔的責任不得超過代價金額。此外，賣方於該協議項下就違反任何保證而承擔的責任須受該協議訂明的若干時間限制所規限。

現有合約

於該協議日期，陸域（控股）有限公司（賣方之聯屬公司）與有關專業人士及顧問就重新發展目標物業訂立若干顧問及服務合約，總合約金額為 11,198,000 港元。根據該協議，賣方須促使陸域（控股）有限公司於完成日將該等合約無償轉讓予買方或買方指定之其他方。

費用及開支

該協議各訂約方須各自承擔與該協議有關的費用及開支。轉讓銷售股份之所有應付印花稅須由賣方與買方平均攤分。

有關目標公司及目標物業之資料

目標公司從事物業投資，目標公司之主要資產為目標物業。

於該協議日期，買方持有目標公司之 510 股普通股，該等股份乃由買方(a)於二零一八年三月進行第一次配股時認購目標公司之 50 股普通股；及(b)於二零一九年十二月進行第二次配股時認購目標公司之 460 股普通股後收購。緊隨第一次配股後但於第二次配股前，買方持有目標公司之 50% 股權。緊隨第二次配股後，買方於目標公司之股權達 51%。買方於緊隨第二次配股後雖持有目標公司超過 50% 股權，但買方於目標公司並無控制權，因此，目標公司被視為買方之合資公司，而不被視作本集團之附屬公司。目標公司之財務業績、資產及負債並無於本集團之綜合財務報表內綜合入賬。

目標公司根據香港財務報告準則編製之於二零一七年三月二十九日起至二零一七年十二月三十一日止期間及截至二零一八年十二月三十一日止年度之經審核財務資料概要載列如下：—

	於二零一七年三月二十九日 (註冊成立日期) 起至二零一 七年十二月三十一日止期間 (經審核) 千港元	截至二零一八年 十二月三十一日止年度 (經審核) 千港元
投資物業之公平值變動	938	(4,000)
稅前溢利	2,515	6,579
稅後溢利	2,254	4,999

於二零一九年十一月三十日，目標公司之未經審核資產淨值約為 10,105,000 港元。

目標物業指位於香港新界荃灣馬角街14至18號之荃灣市地段128號及其上蓋建築物。於本公布日期，目標物業正在重建。於完成重建後，用作工業用途之總樓面面積將達約228,000平方呎。重建預計於二零二四年年底前完成。

有關賣方及富益之資料

賣方為香港物業投資及發展市場的活躍投資者，並為目標公司之董事。

富益為一間於香港註冊成立之有限公司（賣方為其最終實益擁有人），並為目標公司之債權人。富益之主要業務為投資控股，並已提供銷售貸款予目標公司。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，富益為獨立第三方。

有關本集團及買方之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限公司，連同其附屬公司，主要從事物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債以及化妝品分銷及貿易業務。

買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股有限公司，並為本公司之一間間接全資擁有附屬公司。

進行收購事項之理由及裨益

收購事項構成本集團物業投資及發展業務之一部分，有助本集團取得目標公司之控制權及受惠於現代化新工廈市場之增長。

鑒於上文所述，董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款乃屬公平合理及按一般商業條款訂立，且收購事項符合本公司及本公司股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於上市規則第 14.07 條項下有關該協議項下擬進行之交易（與第一次配股及第二次配股按合併基準計算）之一項或多項適用百分比率超過 5% 但低於 25%，故該協議及收購事項構成本公司之須予披露交易，並因此須遵守上市規則第 14 章之申報及公布規定。

釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列之涵義：—

- | | |
|--------|--|
| 「收購事項」 | 指 根據該協議收購銷售股份及銷售貸款； |
| 「該協議」 | 指 由賣方及買方就買賣銷售股份及銷售貸款於二零二零年一月十日訂立之買賣協議； |
| 「董事會」 | 指 董事會； |

「營業日」	指 香港持牌銀行於正常營業時間內營業之任何日子（星期六、星期日或公眾假期除外）；
「英屬維爾京群島」	指 英屬維爾京群島；
「本公司」	指 Chinese Estates Holdings Limited（股份代號：127），一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「交易完成」	指 根據該協議之條款完成銷售股份及銷售貸款之買賣；
「完成賬目」	指 目標公司根據香港財務報告準則和香港公認會計原則及（於適用範圍內）依照《公司條例》（香港法例第622章）和所有其他適用法例規定（根據該協議所載之規定）編製及經買方同意及接納之管理賬目，包括(a)於完成日之未經審核財務狀況報表（綜合或其他）；及(b)於二零二零年一月一日至完成日止（包括該日）期間之未經審核全面收益報表（綜合或其他）；
「完成日」	指 二零二零年二月二十八日（或該協議訂約方可以書面同意之較後日期）；
「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 本公司董事；
「第一次配股」	指 目標公司於二零一八年三月配發99股普通股，其中目標公司之49股普通股由賣方（於第一次配股前擁有1股普通股）認購，而目標公司之另50股普通股由買方認購；
「富益」	指 富益貿易有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司（賣方為其最終實益擁有人），並為目標公司之債權人；
「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」	指 中華人民共和國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指 屬獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）的第三方之個人或公司；
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則；

「最後交易日期」	指 二零二零年二月十四日（或該協議訂約方可以書面同意之較後日期）；
「買方」	指 Current Sino Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「銷售貸款」	指 158,649,039港元，目標公司於該協議日期及於交易完成時結欠富益之總額；
「銷售股份」	指 由賣方合法及實益擁有並登記於賣方名下之490股目標公司普通股，相當於目標公司全部已發行股本之49%；
「第二次配股」	指 目標公司於二零一九年十二月配發900股普通股，其中目標公司之440股普通股由賣方認購，而目標公司之另460股普通股由買方認購；
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元之普通股；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指 隆裕（香港）有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司；
「目標物業」	指 位於香港新界荃灣馬角街14至18號之荃灣市地段128號及其上蓋建築物；
「賣方」	指 鄧成波先生，一名獨立第三方；及
「%」	指 百分比。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零二零年一月十日

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>