

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)

有關出售事項之主要交易

出售事項

於二零二四年八月十四日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資擁有附屬公司）與買方（獨立第三方）訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本，附有完整所有權保證，不附帶任何產權負擔，且附有於完成日期或之後所附帶或累算之全部權利）。作為出售事項之一部分，買方亦同意於完成時代表目標公司償還銀行債務及集團內債務。出售事項之總代價應為股份代價及債務代價之總和。假設股份代價與臨時股份代價相同，出售事項之總代價將為125,390,712.58 英鎊（相等於約 1,258,400,000 港元）。

完成已於買賣協議簽訂後隨即落實。於完成時，買方已支付臨時股份代價及債務代價。結餘金額（即股份代價與臨時股份代價之差額（如有））將根據買賣協議之條款於完成後支付。

於完成後，目標公司已不再為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過 25%但低於 75%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票權。

於買賣協議簽訂日期，本公司就出售事項已取得相關股東（為一組緊密聯繫的股東，合共實益擁有 1,430,700,768 股股份（佔本公司於股東書面批准日期已發行股本約 74.99%），附帶權利可於本公司股東大會上投票）之書面批准。根據上市規則第 14.44 條，上述股東書面批准可被接納以代替召開本公司股東大會，故本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

寄發通函

根據上市規則第 14.41(a)條，由於本公司根據上市規則第 14.44 條取得股東書面批准代替召開本公司股東大會以批准出售事項，故須於本公布刊發後 15 個營業日內（即二零二四年九月五日或之前）向股東寄發一份載有（其中包括）出售事項進一步詳情之通函。

本公司如因需時編製根據上市規則將載入通函之相關財務及其他資料而未能於上述期間內寄發通函，則會向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a)條，並將於適當時候就通函之預期寄發日期另行刊發公布。

股東及本公司有意投資人士於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對彼等之狀況或彼等應採取之行動有任何疑問，敬請諮詢彼等之專業顧問。

出售事項

於二零二四年八月十四日（交易時段後），賣方（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）與買方（獨立第三方）訂立買賣協議。

買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二四年八月十四日（交易時段後）

訂約方：(1) 賣方，本公司之一間間接全資擁有附屬公司；及
(2) 買方，獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公布日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

所出售資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本，附有完整所有權保證，不附帶任何產權負擔，且附有於完成日期或之後所附帶或累算之全部權利）。作為出售事項之一部分，買方亦同意於完成時代表目標公司償還銀行債務及集團內債務。

代價及付款條款

出售事項之總代價應為股份代價及債務代價之總和。

股份代價應為最終資產淨值，並應按下列方式支付：

- (1) 於完成時，買方將(a)向賣方支付完成付款；及(b)向買方律師支付初步託管資金，將按託管承諾持有；及
- (2) 結餘金額將由買方或賣方（視情況而定）於結餘金額根據買賣協議之條款成為最終及具約束力後 10 個營業日內支付。

債務代價相等於銀行債務及集團內債務之總額，買方同意於完成時代表目標公司向其相關債權人還款。

出售事項之總代價（包括股份代價及債務代價）乃經訂約方基於一般商業條款公平磋商後確立，反映訂約方協定之目標物業價值為 126,200,000 英鎊（相等於約 1,266,500,000 港元）。該協定價值乃參照二零二四年八月五日目標物業於現況下之估值 125,000,000 英鎊（相等於約 1,254,500,000 港元）釐定。該估值由本集團所委聘之獨立專業估值師進行。

為確保商業確定性，訂約方協定股份代價無論如何不應超過代價上限。代價上限乃基於估計資產淨值連同合理調整空間而釐定，此估算應與股份代價（即最終資產淨值）相當接近。此代價上限連同債務代價合共為 127,207,429.58 英鎊（相等於約 1,276,600,000 港元），相當於出售事項之應付代價最高總額，可以作為出售事項規模之合理參考。

董事認為出售事項之總代價（包括股份代價、代價上限及債務代價）之基準屬公平合理，且現時乃本集團出售目標公司及變現投資回報之適當時機。

支付結餘金額

賣方應於完成日期後 40 個營業日內編製並向買方交付一份完成報表擬稿以供審閱。倘買方於完成報表擬稿交付予買方後滿 40 個營業日限期前確認接納（或倘買方並無向賣方發出任何通知），則完成報表擬稿將獲同意（或被視為獲同意）為最終版本，並對買方及賣方均具有約束力。倘買方不接納完成報表擬稿，且於買方向賣方發出不接納通知後 10 日內並無就對完成報表擬稿作出之調整（如有）達成協議，則應委聘獨立專家釐定。

於完成報表獲同意（或被視為獲同意）或最終釐定後 10 個營業日內：

- (1) 倘最終資產淨值高於估計資產淨值，則買方應以現金向賣方支付一筆相等於結餘金額之款額；及
- (2) 倘最終資產淨值低於估計資產淨值，則賣方應以現金向買方支付一筆相等於結餘金額之款額。

完成

完成已於買賣協議簽訂後隨即落實。

於完成時，買方已如上文「代價及付款條款」一段所述向相關各方支付臨時股份代價及債務代價。結餘金額將根據上文「代價及付款條款」一段所述之買賣協議條款於完成後支付。

另外，賣方已向買方承諾，將支付於完成前與銀行債務有關所支付之利息而引致所有或然預扣稅負債（以及買方及目標公司將就此合理及適當地產生之所有開支）（「負債」）。作為支付負債之擔保，初步託管資金已從臨時股份代價中扣除，並於完成時支付予買方律師。買方律師承諾由完成起持有初步託管資金，以待訂約方於由完成日期起計四個星期內委任託管代理（「託管承諾」）。隨該委任後，初步託管資金將由託管代理持有，以待於由完成日期起計三年內就有關事宜作出最終解決（屆時任何餘額（結清負債後）應退還予賣方）。倘有關事宜於上述三年內仍未解決，則託管賬戶之全數結餘應自動發放予買方。買方已同意再持有已發放的資金一年，以待就該等事宜作出最終解決，如仍未能作出最終解決，則已發放的資金將由買方保留，而買方並無義務於其後向賣方退還已發放的資金。

有關目標公司及目標物業之資料

有關目標公司之資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。緊接完成前，目標公司為本公司之間接全資擁有附屬公司，主要從事物業投資業務。除目標物業外，目標公司於緊接完成前並無任何其他重大資產。

下表載列目標公司截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個年度之經審核業績概要（乃按照國際會計準則理事會頒佈之國際財務報告準則編製）。

	截至二零二二年		截至二零二三年	
	十二月三十一日止財政年度		十二月三十一日止財政年度	
	約百萬英鎊	約百萬港元等值	約百萬英鎊	約百萬港元等值
收入	3.7	37.4	4.0	39.8
除稅前溢利	3.1	31.0	4.0	40.6
除稅後溢利	2.4	24.6	3.2	31.7

於二零二四年六月三十日，目標公司之未經審核資產淨值約為 5,400,000 英鎊（相等於約 54,400,000 港元）。

有關目標物業之資料

於本公布日期，目標物業（主要包括一幢總室內淨面積為 50,845 平方呎之寫字樓）位於 14 St George Street, London, United Kingdom，乃供目標公司出租予租戶作商業用途，其寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上四層。

有關本集團及訂約方之資料

本集團主要從事物業投資及發展、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債及化妝品分銷及貿易業務。

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要活動為投資控股。

買方為一間於澤西註冊成立之有限公司，主要從事物業投資業務。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公布日期，買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

出售事項之財務影響

於完成後，目標公司已不再為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。

本集團預計會於全面收益總額中錄得來自出售事項之支出約 4,300,000 港元，乃指於(I)損益中確認之淨虧損約 102,500,000 港元，乃按以下方式計算：(i)臨時股份代價；(ii)於完成日期之估計未經審核資產淨值；(iii)出售事項之交易成本（包括第三方專業費用）；及(iv)於完成日期撥回目標公司之估計匯兌儲備；以及(II)於其他全面收益中確認有關本集團就出售境外業務之重新分類調整之收入約 98,200,000 港元。

由於目標公司於完成後不再為本公司之附屬公司，故其財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。於完成後，目標物業之租金收入將不會於本集團之綜合財務報表入賬，這將會導致本集團之租金收入下降，而本集團之借貸水平將會減少，導致本集團產生之財務費用將有所降低以及較低之資本負債水平。

於完成後目標公司不再綜合入賬，預計將導致本集團總資產及總負債分別減少約 1,260,800,000 港元及約 238,100,000 港元。與此同時，假設股份代價與臨時股份代價等同，本集團總資產將就出售事項之銷售所得款項淨額增加約 1,018,400,000 港元。誠如上文所闡釋，估計本集團將於出售事項中錄得淨虧損約 102,500,000 港元及其他全面收益約 98,200,000 港元，而本集團之綜合資產淨值將相應減少約 4,300,000 港元。

上述財務影響僅為說明用途而列示，本集團最終確認之實際收益或虧損須待本集團之綜合財務報表落實後由本公司核數師審閱。

所得款項之擬定用途

本公司擬將出售事項之銷售所得款項淨額約 1,018,400,000 港元用於滿足本集團之一般營運資金需要。

出售事項之理由及裨益

由於本集團主要從事（其中包括）物業投資及發展業務，故出售事項符合其善用並管理資源以更有效發展物業組合之策略。出售事項讓本集團重新分配所得款項，以在其他投資機會出現時運用，並在有需要之情況下因應市況調整其投資組合之整體策略。

鑑於上文所述，董事認為買賣協議之條款（經訂約方公平磋商後釐定）乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，而訂立買賣協議及據此擬進行之交易符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過 25% 但低於 75%，故根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票權。於買賣協議簽訂日期，本公司就出售事項已取得各相關股東（即 Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited 及 Century Frontier Limited（分別實益擁有 723,290,948 股、230,984,820 股及 476,425,000 股股份之權益，由 Sino Omen Holdings Limited 直接或間接全資擁有），為一組緊密聯繫的股東，合共實益擁有 1,430,700,768 股股份（佔本公司於股東書面批准日期已發行股本約 74.99%），附帶權利可於本公司股東大會上投票）之書面批准。根據上市規則第 14.44 條，上述股東書面批准可被接納以代替召開本公司股東大會，故本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

寄發通函

根據上市規則第 14.41(a) 條，由於本公司根據上市規則第 14.44 條取得股東書面批准代替召開本公司股東大會以批准出售事項，故須於本公布刊發後 15 個營業日內（即二零二四年九月五日或之前）向股東寄發一份載有（其中包括）出售事項進一步詳情之通函。本公司如因需時編製根據上市規則將載入通函之相關財務及其他資料而未能於上述期間內寄發通函，則會向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a) 條，並將於適當時候就通函之預期寄發日期另行刊發公布。

股東及本公司有意投資人士於買賣本公司證券時務請審慎行事，如對彼等之狀況或彼等應採取之行動有任何疑問，敬請諮詢彼等之專業顧問。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

- | | | |
|--------|---|---|
| 「結餘金額」 | 指 | 藉計算最終資產淨值並從中扣除臨時股份代價而釐定之金額（可為正數或負數，視情況而定） |
| 「銀行債務」 | 指 | 22,920,086.87 英鎊（相等於約 230,000,000 港元），即根據買賣協議，就為完成目的而言，根據一間銀行 |

(為獨立第三方)與目標公司所訂立日期為二零二二年七月十八日之循環融資協議之條款，目標公司結欠該銀行之未償還債務之合計總額(包括所有本金、利息、費用及任何其他款額)

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	並非星期六、星期日或英格蘭及／或威爾斯、英屬維爾京群島、澤西島、新加坡及香港公眾假期或銀行假期之任何日子
「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
「完成」	指	出售事項完成
「完成日期」	指	落實完成之日，即買賣協議之日期
「完成付款」	指	相等於臨時股份代價減初步託管資金之金額
「完成報表」	指	根據買賣協議載列緊接完成前之資產淨值(將於完成後協定及釐定)之報表
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「債務代價」	指	就償還銀行債務及集團內債務應付之代價，由買方於完成日期支付
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	由賣方向買方出售銷售股份、償還銀行債務及集團內債務以及根據買賣協議所擬訂之其他交易
「託管賬戶」	指	根據賣方、買方與託管代理之間將訂立之託管協議，由託管代理以買方名義設立之計息英鎊銀行賬戶，由託管代理管理
「託管代理」	指	訂約方可能委任之託管代理
「託管承諾」	指	定義見本公布「買賣協議」一節中「完成」一段
「估計資產淨值」	指	訂約方根據買賣協議於完成時所協定於緊接完成前之估計資產淨值，即 6,055,723.32 英鎊(相等於約 60,800,000 港元)

「最終資產淨值」	指	完成報表所載於緊接完成前之最終資產淨值，於任何時間均受代價上限所規限
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「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	獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司
「初步託管資金」	指	一筆總額為 1,150,000 英鎊（相等於約 11,500,000 港元）之款項
「集團內債務」	指	96,414,902.39 英鎊（相等於約 967,600,000 港元），即目標公司於緊接完成前結欠本集團之未償還債務之合計總額（包括所有本金、利息、費用及任何其他款額）
「負債」	指	按本公布「買賣協議」一節「完成」一段所界定
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「資產淨值」	指	目標公司之資產總值減目標公司之負債總額（其中包括目標公司之銀行債務及集團內債務等負債）
「訂約方」	指	賣方及買方
「臨時股份代價」	指	一筆相等於估計資產淨值之款項，由買方於完成日期支付
「買方」	指	Oval Gymkhana Holdco Limited，一間於澤西註冊成立之有限公司
「相關股東」	指	Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited 及 Century Frontier Limited 之統稱，合共實益擁有 1,430,700,768 股股份（佔本公司於就出售事項取得股東書面批准日期已發行股本約 74.99%）
「買賣協議」	指	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二四年八月十四日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司之一股面值 1 美元之股份，相當於其全部已發行股本

「代價上限」	指	估計資產淨值之 130%
「股份代價」	指	根據買賣協議就出售銷售股份應付之代價，相等於最終資產淨值
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	邦穎有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標物業」	指	本公布「有關目標公司及目標物業之資料」一節「有關目標物業之資料」一段所載由目標公司直接持有之物業
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「賣方」	指	資堡環球有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「%」	指	百分比

就本公布而言，以英鎊計值之金額已按 1.00 英鎊兌 10.0359 港元之匯率換算為港元，僅供說明之用。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換或有關金額已經、應可或可以兌換。

承董事會命
公司秘書
麥嘉儀

香港，二零二四年八月十五日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士及陳諾韻女士，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、梁潤輝先生及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>