

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，概不就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

收購得智有限公司餘下無投票權股份

於二零一零年六月二十九日，買方（即本公司之間接全資擁有附屬公司）行使認購期權，以每股銷售無投票權股份 7.80 港元之價格向賣方購入銷售無投票權股份，相當於得智已發行股本之 20%。收購事項已於二零一零年六月二十九日完成，買方已隨即根據買賣協議之條款向賣方支付銷售無投票權股份之代價合共 15.60 港元，並已向得智墊付買方按比例計算之股東貸款部分約 195,200,000 港元，為得智提供資金以償還得智結欠賣方之部分股東貸款。

除本公司早前為擔保躍譽於貸款協議下之責任而提供款額最多約 268,500,000 港元之公司擔保外，於收購事項完成後，本公司須按其額外 20% 股權比例進一步擔保躍譽於貸款協議下之責任，額外款額最多約 179,000,000 港元。

轉換得智有限公司之無投票權股份為普通股

緊隨收購事項完成後，得智由賣方及買方分別持有 50%（即五股普通股）及 50%（即五股無投票權股份）權益，並為本公司之聯營公司。於二零一零年六月二十九日，買方進一步行使根據股東協議授予無投票權股份持有人之轉換權，因此，得智將會全數贖回買方所持有之五股無投票權股份，並將之轉換為五股普通股，惟須經資本策略之股東（根據上市規則須放棄投票之股東（如有）除外）通過普通決議案後方可作實。於轉換事項完成（於資本策略之相關股東通過普通決議案後方能生效）後，得智之全部已發行股本將僅包括普通股，而得智將由賣方及買方分別持有 50%（即五股普通股）及 50%（即五股普通股）權益，並將繼續為本公司之聯營公司。

認沽期權

根據買賣協議條款，買方於二零一零年六月二十九日行使認購期權收購銷售無投票權股份後，賣方有權於收購事項完成日期至其後 180 日期間（包括首尾兩

日)行使認沽期權，要求買方按每股認沽期權股份 7.80 港元之價格向賣方購買認沽期權股份。於根據行使認沽期權而完成認沽期權股份之買賣後，除認沽期權股份應付之價格外，買方須根據買賣協議之條款，向得智墊付買方按比例計算當時未償還之股東貸款之部分合共約 487,600,000 港元，為得智提供資金以償還得智結欠賣方之部分股東貸款。

倘賣方行使認沽期權及認沽期權股份買賣完成，得智將成為本公司之間接全資擁有附屬公司，而得智集團之業績將於其後在本公司之綜合財務報表內入賬。根據股東協議，本公司屆時須擔保躍譽於現有銀行貸款下之責任，總額最多達 895,000,000 港元。另外，貸款協議有一項條款為倘根據貸款協議尚有任何款項結欠，則躍譽不得在未經貸款銀行事先書面同意之情況下，批准或准許得智股權之該等變更。

一般事項

得智為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為躍譽（於香港註冊成立之投資控股公司）之全部已發行股本。躍譽之唯一資產為上海新茂之全部註冊資本。

上海新茂為於中國註冊成立之公司，並為該物業之登記權利人，而該物業為其唯一重要資產。該物業為位於上海之商用大樓，建築面積為 43,335.55 平方米。

躍譽已於二零一零年四月一日完成間接收購該物業之物業權益。

由於收購事項與前次收購事項、賣方可能行使認沽期權以及本公司就躍譽於貸款協議下之責任已經或將會提供之現有及潛在額外公司擔保於合併計算之情況下，有關適用百分比率超過 5%但少於 25%，故構成上市規則第 14 章下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則有關公布之規定，但獲豁免有關股東批准之規定。

背景資料

得智為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，於本公布日期，已發行股本包括五股普通股及五股無投票權股份。按照得智之組織章程大綱及細則，無投票權股份在收取股息之權利以及於得智清盤後獲償還繳足資本及分派剩餘資產之優先權及比例方面均享有與普通股同等之地位，惟無投票權股份之持有人無權於得智任何股東大會上投票，亦無權就得智之股東決議案投票。

於二零零九年十二月十八日，買方與賣方訂立買賣協議，據此，買方同意購買而賣方同意以現金代價 23.40 港元出售三股無投票權股份，相當於得智已發行股本之 30%。根據買賣協議之條款，買方亦須向得智墊付買方按比例計算部分之股東貸款。於收購事項前，買方已按比例向得智提供約 292,400,000 港元墊款。

根據買賣協議，賣方已向買方授出認購期權（代價為買方向賣方支付 1.00 港元），可要求賣方向買方出售銷售無投票權股份；另買方已同意向賣方授出認沽期權（代價為賣方向買方支付 1.00 港元），可要求買方向賣方購買認沽期權股份，惟須待買方行使認購期權後，方可作實。

於收購事項完成前，得智為本公司之聯營公司，由賣方及買方分別持有 70%（即五股普通股及銷售無投票權股份）及 30%（即三股無投票權股份）權益。

根據上市規則第 14 或 14A 章，前次收購事項並無構成任何須予公布交易或關連交易。

為提供資金以供躍譽間接收購該物業之物業權益（已於二零一零年四月一日完成）及應付躍譽之營運資金需要，躍譽已於二零一零年三月十七日根據貸款協議取得一筆最多達 895,000,000 港元之貸款融資。就此，本公司已簽立一項以貸款銀行為受益人之擔保，按其比例擔保躍譽於貸款協議中最多約 268,500,000 港元之責任；而資本策略亦已簽立一項以貸款銀行為受益人之擔保，按其比例擔保躍譽於貸款協議中最多約 626,500,000 港元之責任。於本公布日期，整筆貸款融資經已全數提取。

收購得智有限公司餘下無投票權股份

於二零一零年六月二十九日，買方（即本公司之間接全資擁有附屬公司）行使認購期權，以每股銷售無投票權股份 7.80 港元之價格向賣方購入銷售無投票權股份，相當於得智已發行股本之 20%。收購事項已於二零一零年六月二十九日完成，買方已隨即根據買賣協議之條款向賣方支付銷售無投票權股份之代價合共 15.60 港元，並已向得智墊付買方按比例計算之股東貸款部分約 195,200,000 港元，為得智提供資金以償還得智結欠賣方之部分股東貸款。

除本公司早前為擔保躍譽於貸款協議下之責任而提供款額最多約 268,500,000 港元之公司擔保（見上文「背景資料」一節）外，於收購事項完成後，本公司須按其額外 20% 股權比例進一步擔保躍譽於貸款協議下之責任，額外款額最多約 179,000,000 港元。

代價

前次收購事項及收購事項（連同買方向得智墊付其按比例計算之股東貸款部分）之總代價約為 487,600,000 港元。上述款項已於前次收購事項及收購事項完成後以現金支付，並以本集團之內部資金撥付。

買賣協議所載收購事項及前次收購事項之代價乃經賣方與買方公平磋商後協定，相等於買方根據收購事項及前次收購事項所收購之五股無投票權股份之票面值以及得智當時結欠之股東貸款按比例計算之部分（即 50%）之面值。本公司於考慮收購事項及前次收購事項之代價時，亦已計及該物業所產生之租金收入及該物業之資本值。

轉換得智有限公司之無投票權股份為普通股

緊隨收購事項完成後，得智由賣方及買方分別持有 50%（即五股普通股）及 50%（即五股無投票權股份）權益，並為本公司之聯營公司。於二零一零年六月二十九日，買方進一步行使根據股東協議授予無投票權股份持有人之轉換權，因此，得智將會全數贖回買方所持有之五股無投票權股份，並將之轉換為五股普通股，惟須經資本策略股東（根據上市規則須放棄投票之股東（如有）除外）通過普通決議案後方可作實。

於轉換事項完成（於資本策略之相關股東通過普通決議案後方能生效）後，得智之全部已發行股本將僅包括普通股，而得智將由賣方及買方分別持有 50%（即五股普通股）及 50%（即五股普通股）權益，並將繼續為本公司之聯營公司。

認沽期權

根據買賣協議條款，買方於二零一零年六月二十九日行使認購期權收購銷售無投票權股份後，賣方有權於收購事項完成日期至其後 180 日期間（包括首尾兩日），透過向買方發出書面通知行使認沽期權，要求買方按每股認沽期權股份 7.80 港元之價格向賣方購買認沽期權股份。於根據行使認沽期權而完成認沽期權股份之買賣後，除認沽期權股份應付之價格外，買方須根據買賣協議之條款，向得智墊付買方按比例計算當時未償還之股東貸款之部分合共約 487,600,000 港元，為得智提供資金以償還得智結欠賣方之部分股東貸款。

按現時計劃，倘賣方行使認沽期權，就認沽期權股份應付之價格及按股權比例向得智墊付股東貸款將以本集團之內部資金撥付。認沽期權之行使價乃由賣方與買方按釐定收購事項及前次收購事項之代價所用之相同基準經公平磋商後協定，並相等於認沽期權股份之票面值及得智當時尚未償還之股東貸款按比例計算之部分（即 50%）之面值。

倘賣方行使認沽期權及認沽期權股份買賣完成，得智將成為本公司之間接全資擁有附屬公司，而得智集團之業績將於其後在本公司之綜合財務報表內入賬。根據股東協議，本公司屆時須擔保躍譽於現有銀行貸款下之責任，總額最多達

895,000,000 港元。另外，貸款協議有一項條款為倘根據貸款協議尚有任何款項結欠，則躍譽不得在未經貸款銀行事先書面同意之情況下，批准或准許得智股權之該等變更。

本集團及賣方之資料

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。

賣方（即資本策略之全資擁有附屬公司）為投資控股公司，持有得智作為其唯一投資項目。

於買賣協議日期及本公布日期，據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，除賣方為得智之股東外，賣方、資本策略（即賣方之控股公司）、資本策略之控股股東及資本策略之控股股東之最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方，且與本公司及其關連人士並無關連。

得智集團之資料

得智為於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，其唯一資產為躍譽（於香港註冊成立之投資控股公司）之全部已發行股本。躍譽之唯一資產為上海新茂之全部註冊資本。

上海新茂為於中國註冊成立之公司，並為該物業之登記權利人，而該物業為其唯一重要資產。該物業為位於上海之商用大樓，建築面積為 43,335.55 平方米。

該物業於二零零六年一月落成。該物業位於上海淮海路商圈中央，包括一幢二十層高之甲級寫字樓大廈連同地下之商業範圍及三層地庫之泊車位。寫字樓範圍目前租予國際及企業租戶，出租率超過 93%。

躍譽已於二零一零年四月一日完成間接收購該物業之物業權益。

根據得智及躍譽按香港公認會計原則及慣例編製之未經審核綜合財務報表，

- (i) 於二零零九年五月十三日（得智之註冊成立日期）至二零一零年三月三十一日（財政年度結算日）期間，除稅前及除稅後虧損淨額為 3,400,000 港元；及

- (ii) 於二零一零年三月三十一日，得智及躍譽之總資產及總負債（包括得智結欠之股東貸款）分別約為 1,850,500,000 港元及 1,853,900,000 港元，因而得出負債淨值約 3,400,000 港元。

根據上海新茂按中國公認會計原則及慣例編製之經審核財務報表，

- (i) 於截至二零零九年十二月三十一日止財政年度，其除稅前及除稅後純利分別約為人民幣 58,000,000 元及人民幣 43,500,000 元；
- (ii) 於截至二零零八年十二月三十一日止財政年度，其除稅前及除稅後純利分別約為人民幣 61,100,000 元及人民幣 44,300,000 元；及
- (iii) 於二零零九年十二月三十一日，其總資產及總負債分別約為人民幣 658,900,000 元及人民幣 378,900,000 元，因而得出資產淨值約人民幣 280,000,000 元。

本集團與上海新茂之會計準則之主要差別在於該物業之價值於上海新茂截至二零零九年十二月三十一日止財政年度之財務報表內以成本減去折舊後列賬，而物業權益將於本集團之財務報表內以公平值列賬。

進行前次收購事項、收購事項、轉換事項及授出認沽期權之理由及利益

董事相信，透過前次收購事項、收購事項及轉換事項收購上海新茂（繼而收購該物業）之 50% 間接權益，及／或可能收購上海新茂餘下 50% 間接權益（倘賣方行使認沽期權），將可讓本集團擴大物業市場之份額及有利本集團於中國發展業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議之條款乃按照一般商業條款訂立，並屬公平合理，而前次收購事項、收購事項、轉換事項及授出認沽期權均符合本公司及股東整體之最佳利益。

上市規則之影響

由於收購事項與前次收購事項、賣方可能行使認沽期權以及本公司就躍譽於貸款協議下之責任已經或將會提供之現有及潛在額外公司擔保於合併計算之情況下，有關適用百分比率超過 5% 但少於 25%，故構成上市規則第 14 章下本公司之須予披露交易，須遵守上市規則有關公布之規定，但獲豁免有關股東批准之規定。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據買賣協議之條款於行使認購期權時收購銷售無投票權股份；
「董事會」或「董事」	指	本公司董事會；
「認購期權」	指	根據買賣協議賣方向買方授出之期權，可要求賣方向買方出售銷售無投票權股份；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「資本策略」	指	資本策略地產有限公司，於百慕達註冊成立之公司，其股份於聯交所主板上市；
「轉換事項」	指	得智贖回無投票權股份並按一股無投票權股份轉換為一股普通股之比例將該等無投票權股份轉換為普通股；
「轉換權」	指	根據股東協議授予無投票權股份持有人之權利，可要求得智進行轉換事項；
「得智」	指	得智有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，於本公布日期，其已發行股本包括五股普通股及五股無投票權股份；
「得智集團」	指	得智、躍譽及上海新茂之統稱；
「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	聯交所證券上市規則；
「貸款協議」	指	躍譽（作為借款人）與一間銀行（作為貸款人）於二零一零年三月十七日就一筆最多達 895,000,000 港元之貸款融資訂立之貸款協議；
「無投票權股份」	指	得智股本中每股面值 1.00 美元之無投票權股份；

「普通股」	指	得智股本中每股面值 1.00 美元之普通股；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣；
「前次收購事項」	指	根據買賣協議買方向賣方收購三股無投票權股份；
「該物業」	指	位於中國上海盧灣區太倉路 233 號名為「新茂大廈」之樓宇，為商用大樓，建築面積為 43,335.55 平方米；
「買方」	指	曉輝有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「認沽期權」	指	根據買賣協議買方有條件地向賣方授出之期權，可要求買方向賣方購買認沽期權股份；
「認沽期權股份」	指	賣方實益擁有之五股普通股；
「銷售無投票權股份」	指	兩股無投票權股份，相當於得智已發行股本之 20%，於收購事項完成前由賣方實益擁有；
「上海新茂」	指	上海新茂房地產開發有限公司，根據中國法律成立之外商獨資企業；
「股東協議」	指	賣方、買方及得智於二零一零年一月十二日訂立之股東協議，當中載列賣方及買方各自有關於得智及其附屬公司之權利及責任；
「躍譽」	指	躍譽有限公司，於香港註冊成立之有限公司；
「買賣協議」	指	賣方與買方於二零零九年十二月十八日就買賣得智股份訂立之協議（經日期為二零一零年三月十九日之補充協議所補充）；
「股東」	指	本公司股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Capital Strategic Ventures Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為資本策略之全資擁有附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；

「美元」 指 美元，美利堅合眾國法定貨幣；及

「%」 指 百分比。

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零一零年六月三十日

於本公布日期，董事會由執行董事劉鑾雄先生、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>