

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)

### 有關出售待售債務證券之 主要及關連交易

#### 緒言

董事會宣布，於二零二零年一月二十九日（交易時段後），該等賣方（全部均為本公司之間接全資擁有附屬公司）與買方訂立出售協議，內容有關買賣待售債務證券，代價應按(i)待售債務證券擬定本金金額之 100%；及(ii)各個別待售債務證券之現行市場買入價（以較高者為準）釐定。出售事項之交易總金額應受相等於 8,000,000,000 港元之上限金額所限。出售協議須待（其中包括）取得獨立股東批准後，方告落實。根據出售協議之條款及條件，交易完成可分批進行。

#### 上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條就出售事項經參考上限金額之一項或多項適用百分比率超過 25%但低於 75%，因此，根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第 14 章之申報、公布、通函及股東批准之規定。

由於買方，即陳凱韻女士（執行董事及主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）於本公布日期間接持有本公司已發行股本總數合共約 50.02%，買方為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，出售事項亦構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則第 14A 章之申報、公布、通函及獨立股東批准之規定。

#### 一般事項

一份載有（其中包括）(i)與出售協議及出售事項相關之進一步資料；(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)股東特別大會通告之通函，預期於本公布日期後 15 個營業日內寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售協議項下擬進行之交易須待條件（即於股東特別大會上取得獨立股東批准）獲達成後，方告落實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。即使出售事項會進行，亦可能會或可能不會與所有待售債務證券之完成一併進行。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，於二零二零年一月二十九日（交易時段後），該等賣方（全部均為本公司之間接全資擁有附屬公司）與買方訂立出售協議，內容有關買賣待售債務證券，代價應按(i)待售債務證券擬定本金金額之 100%；及(ii)各個別待售債務證券之現行市場買入價（以較高者為準）釐定。出售事項之交易總金額應受相等於 8,000,000,000 港元之上限金額所限。出售協議須待（其中包括）取得獨立股東批准後，方告落實。根據出售協議之條款及條件，交易完成可分批進行。

出售協議之主要條款如下：

## 出售協議

### 日期

二零二零年一月二十九日

### 訂約方

- (a) 翠權有限公司（作為第一賣方）；
- (b) Lucky Way Company Ltd.（作為第二賣方）；
- (c) City Gateway Limited（作為第三賣方）；及
- (d) 陳凱韻女士（作為買方）。

## 目標項目

根據出售協議，該等賣方各自已同意出售，而買方已同意購買待售債務證券。該待售債務證券自交易完成生效後不附帶一切產權負擔，但連同其附帶之一切權利，包括有權收取交易完成當日或之後須支付附帶之所有利息，惟須受出售協議之條款及條件規限。出售事項之交易總金額應受 8,000,000,000 港元之上限金額所限。

根據出售協議，待相關待售債務證券之條件獲達成或豁免（視情況而定）後，出售事項可分批完成。

有關待售債務證券之詳情，請參閱本公布「有關待售債務證券之資料」一節。

## 代價

代價應於交易完成後由買方以現金支付，而買賣相關待售債務證券之代價應按以下公式釐定：

$$\text{代價} = A + B$$

當中：—

A = 待售債務證券擬定本金金額之 100% 或市場買入價（以較高者為準）之金額；  
及

B = 待售債務證券擬定本金金額之名義利息總金額，根據自最後付息日期（包括該天）至完成日期（不包括該天）每日基準應計之已過去實際天數按票面年

息率就待售債務證券擬定本金金額計算得出，惟須視乎相關待售債務證券之條款及條件所訂明之派息次數及天數。

按待售債務證券本金金額之 100%（即根據出售協議將出售予買方之待售債務證券之最低總代價），倘未計及將就待售債務證券應計之任何名義利息（如適用）（應構成買方於交易完成時將支付予該等賣方之部分最低代價），估計就所有待售債務證券之出售事項之總代價合共將不少於 840,415,000 美元（相當於約 6,543,135,000 港元）。

## 先決條件

出售協議訂約方之責任須待以下條件獲達成後才能達致交易完成：

- (1) 本公司須遵守上市規則及（如有）其他適用監管規定於股東特別大會上取得獨立股東批准；
- (2) 就已設立以本集團任何貸款人為受益人之抵押權益之任何相關待售債務證券而言，相關待售債務證券之賣方取得相關貸款人同意解除該相關待售債務證券之抵押權益；及
- (3) 相關待售債務證券之賣方滿足本集團（包括賣方）於相關待售債務證券之出售事項完成後根據本集團（包括賣方）可動用保證金貸款融資須受其所限之貸款價值比率。

## 相關待售債務證券就交易完成之本金金額

為達致維持貸款價值比率（本集團（包括賣方）於相關待售債務證券之出售事項完成後根據本集團（包括賣方）可動用保證金貸款融資須受其所限）之條件，相關賣方可按其全權及絕對酌情權就交易完成將按買方發出之完成通知所訂明相關待售債務證券之本金金額及／或類別（倘完成通知訂明多於一類待售債務證券）（詳情載列於本公布下文「該等賣方及買方於交易完成前之責任」一段）調整至少於按完成通知所訂明相關待售債務證券之本金金額及／或較少類別。

## 條件之達成或豁免

該等賣方可向買方發出書面通知全權豁免任何條件（惟取得獨立股東批准除外）。倘本公司未能於最後交易日期當日或之前取得獨立股東批准，出售協議應立即終止。在該情況下，出售協議訂約方之所有權利及責任應於終止後即時解除，概無訂約方須就出售協議承擔任何責任，惟有關終止前發生之先前違約除外。

倘相關賣方按其全權及絕對酌情權認為任何相關待售債務證券之任何條件（假設已取得獨立股東批准）未能於最後交易日期或之前達成，相關賣方可將該相關待售債務證券從出售協議中撇除，就此，出售協議將自動被視為已修訂及重列，當中撇除債務證券被視為已從出售協議中撇除，而相關賣方將有權按其認為合適之該等條款及條件向任何其他第三方出售撇除債務證券。倘該等賣方向其他第三方出售任何撇除債務證券，本公司將進一步遵守所有適用上市規則。

## 交易完成

出售事項應於完成日期完成。根據出售協議，待相關待售債務證券之條件獲達成或豁免（視情況而定）後，出售事項可分批完成。在該情況下，最終完成須於最終完成日期（即不遲於二零二零年十二月三十一日）進行。每批待售債務證券之完成乃各自而並非互為條件。

## 該等賣方及買方於交易完成前之責任

### 買方向相關賣方發出之完成通知

於本公司取得獨立股東批准後任何時候，買方將不遲於最後交易日期前第五個營業日向相關賣方發出完成通知，當中列明就交易完成將購買相關待售債務證券之類別及本金金額。

### 條件之達成

於相關賣方收到完成通知後，相關賣方應盡其一切合理努力於參考期間屆滿前促使餘下條件獲達成（或豁免（如適用））。

### 相關賣方向買方發出之完成回覆通知

於餘下條件獲達成（或（如適用）豁免）及於參考期間屆滿前，相關賣方應向買方發出完成回覆通知，當中列明（其中包括）：(a)待售債務證券擬定本金金額；(b)市場買入價；(c)代價之計算；及(d)完成日期。

### 合作達成條件及就交易完成真誠洽商之承諾

為促成交易完成之條件獲達成，出售協議各訂約方各自承諾於該交易完成之前或之後提供及／或促使提供本集團（包括該等賣方）之相關貸款人可能合理要求之有關擔保、彌償或抵押。

倘買方已於最後交易日期前履行就交易完成向相關賣方發出完成通知之責任但條件（惟取得獨立股東批准除外）未獲達成（或（如適用）豁免），買方及相關賣方應真誠洽商協定延長完成日期（應不遲於最後完成日期），一旦餘下條件獲達成（或豁免（視情況而定））且相關賣方向買方發出有關交易完成之完成回覆通知，買方應有責任落實交易完成。

### 買方未有發出完成通知下落實交易完成之責任

倘於最後交易日期前第五個營業日屆滿後，任何賣方未有收到買方就與該賣方相關之餘下待售債務證券發出之完成通知，相關賣方將向買方發出完成回覆通知（在沒有完成通知下），要求買方於最後交易日期前達成或豁免（視情況而定）餘下條件後落實該等餘下待售債務證券之交易完成，而買方應有責任按照該完成回覆通知所訂明之條款完成買賣相關待售債務證券。

## 上限金額

儘管上文所述，出售事項之交易總金額應受相等於 8,000,000,000 港元之上限金額所限，而任何相關賣方可按其全權及絕對酌情權減少完成通知所訂明之待售債務證券之相關本金金額（包括類別），以使該批待售債務證券擬定本金金額不超出上限金額。

倘已充分考慮上述就擬定為交易完成目標項目之某批待售債務證券減少待售債務證券之本金金額及／或類別之可能性後，相關賣方於參考期間所釐定買方須支付之代價（不論買方有或沒有發出完成通知）與買方根據出售協議已支付及／或將予支付之所有過往代價合併後仍超出上限金額，則就該批次而言出售事項將不得落實，而買方發出之相關完成通知將作撤回及註銷處理。然而，在有關情況下，概不能避免(i)買方進一步向相關賣方發出完成通知，以建議於較遲日期（緊接最後交易日期前第五個營業日或之前）購買本金金額相同或不同之同類待售債務證券；及／或(ii)任何相關賣方向買方發出完成回覆通知（在沒有完成通知下），要求買方購買有關待售債務證券或彼等之任何部分（該本金金額及類別可由相關賣方釐定），前提是在該兩種情況下，仍

將遵守上述有關上限金額之限制。

倘就任何待售債務證券而言，交易完成由於根據出售協議之上限金額限制而未能於最終完成日期前落實，該相關待售債務證券應從出售協議中撇除，因此，出售協議將自動被視為已修訂及重列，當中撇除債務證券被視為已從出售協議中撇除，而相關賣方將有權按其認為合適之該等條款及條件向任何其他第三方出售撇除債務證券。倘該等賣方向其他第三方出售任何撇除債務證券，本公司將進一步遵守所有適用上市規則。

#### **該等賣方行使彼等之酌情權以使出售事項在上限金額內最大限度落實之責任**

儘管以上所述，倘條件（惟取得獨立股東批准除外）能夠達成（或視情況而定，獲相關賣方豁免），該等賣方各自將盡最大可能程度釐定待售債務證券擬定本金金額（包括將轉讓予買方之待售債務證券之類別），以使出售事項在上限金額內最大限度落實。

有關待售債務證券之資料

待售債務證券之資料如下：

編號	ISIN 代碼／通用代碼／ CUSIP 編號／ CINS 代碼（如適用）／ 股份代號（如於聯交所 上市）	待售債務證券 （包括票面息率 及到期日）	待售債務證 券持有人	出售事項中將出 售之本金金額	本集團於緊接出售協議日 期前 12 個月內所收購待 售債務證券（或其部分本 金金額）之原收購成本	本集團於本公布日 期持有之同類債務 證券之本金總金額 （附註 1）	發行人名稱
1.	ISIN 代碼：XS1982037779 通用代碼：198203777 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G2119WAQ9 股份代號：不適用	於二零二三年到 期之 10.0% 優先 票據	第一賣方	50,000,000 美元	以 50,000,000 美元收購本 金金額 50,000,000 美元	50,000,000 美元	中國恆大集團 （附註 2）
2.	ISIN 代碼：XS1982040641 通用代碼：198204064 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G2119WAP1 股份代號：不適用	於二零二四年到 期之 10.5% 優先 票據	第一賣方	50,000,000 美元	以 50,000,000 美元收購本 金金額 50,000,000 美元	50,000,000 美元	中國恆大集團 （附註 2）
3.	ISIN 代碼：XS1627598094 通用代碼：162759809 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G52132AU4 股份代號：不適用	於二零二四年到 期之 9.375% 優 先票據	第一賣方	142,000,000 美元	-	217,000,000 美元	佳兆業集團控股 有限公司 （附註 3）

編號	ISIN 代碼／通用代碼／ CUSIP 編號／ CINS 代碼（如適用）／ 股份代號（如於聯交所 上市）	待售債務證券 （包括票面息率 及到期日）	待售債務證 券持有人	出售事項中將出 售之本金金額	本集團於緊接出售協議日 期前 12 個月內所收購待 售債務證券（或其部分本 金金額）之原收購成本	本集團於本公布日 期持有之同類債務 證券之本金總金額 （附註 1）	發行人名稱
4.	ISIN 代碼：XS1903671938 通用代碼：190367193 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G7848UAB3 股份代號：不適用	於二零二三年到 期之 13.75% 優 先票據	第一賣方	2,000,000 美元	以 2,006,000 美元收購本 金金額 2,000,000 美元	2,000,000 美元	景程有限公司 （附註 4）
5.	ISIN 代碼：XS1810024338 通用代碼：181002433 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G8569AAH9 股份代號：不適用	於二零二三年到 期之 8.35% 優 先票據	第一賣方	52,000,000 美元	-	124,000,000 美元	融創中國控股 有限公司 （附註 5）
			第三賣方	72,000,000 美元	-		
6.	ISIN 代碼：XS2049640332 通用代碼：204964033 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G9898CAA0 股份代號：40005	於二零二一年到 期之 11.50% 優 先票據	第一賣方	9,500,000 美元	以 9,435,250 美元收購本 金金額 9,500,000 美元	9,500,000 美元	中梁控股集團 有限公司 （附註 6）

編號	ISIN 代碼／通用代碼／ CUSIP 編號／ CINS 代碼（如適用）／ 股份代號（如於聯交所 上市）	待售債務證券 （包括票面息率 及到期日）	待售債務證 券持有人	出售事項中將出 售之本金金額	本集團於緊接出售協議日 期前 12 個月內所收購待 售債務證券（或其部分本 金金額）之原收購成本	本集團於本公布日 期持有之同類債務 證券之本金總金額 （附註 1）	發行人名稱
7.	ISIN 代碼： US251525AN16 通用代碼：114329657 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：不適用 股份代號：不適用	二零一四年 7.5% 永續無到期 日非累積固定及 重設利率額外一 級票據	第一賣方	43,000,000 美元	-	43,000,000 美元	德意志銀行股份 有限公司 （附註 7）
8.	ISIN 代碼： USF8586CBQ45 通用代碼：180635955 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：F8586CBQ4 股份代號：不適用	6.75% 永續無到 期日低次級額外 一級固定利率可 重設可贖回票據	第一賣方	71,000,000 美元	-	71,000,000 美元	法國興業銀行
9.	ISIN 代碼： USF8586CRW49 通用代碼：100604221 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：F8586CRW4 股份代號：不適用	7.875% 永續無到 期日低次級可重 設利率票據	第一賣方	32,000,000 美元	-	52,000,000 美元	法國興業銀行
			第二賣方	20,000,000 美元	-		

編號	ISIN 代碼／通用代碼／ CUSIP 編號／ CINS 代碼（如適用）／ 股份代號（如於聯交所 上市）	待售債務證券 （包括票面息率 及到期日）	待售債務證 券持有人	出售事項中將出 售之本金金額	本集團於緊接出售協議日 期前 12 個月內所收購待 售債務證券（或其部分本 金金額）之原收購成本	本集團於本公布日 期持有之同類債務 證券之本金總金額 （附註 1）	發行人名稱
10.	ISIN 代碼： US780099CK11 通用代碼：127529876 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：不適用 股份代號：不適用	8.000% 永續次級 或然可換股額外 一級資本票據 （於二零二五年 八月十日及其後 每五年可贖回）	第一賣方	10,000,000 美元	-	10,000,000 美元	蘇格蘭皇家銀行 集團股份有限公司 （附註 8）
11.	ISIN 代碼： USU2526DAE95 通用代碼：138602605 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：U2526DAE9 股份代號：不適用	於二零三六年到 期之 8.1% 優先 票據	第二賣方	9,000,000 美元	-	9,000,000 美元	Diamond 1 Finance Corp／Diamond 2 Finance Corp
12.	ISIN 代碼： USU2526DAF60 通用代碼：138605019 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：U2526DAF6 股份代號：不適用	於二零四六年到 期之 8.35% 優先 票據	第二賣方	16,000,000 美元	-	21,000,000 美元	Diamond 1 Finance Corp／Diamond 2 Finance Corp
			第三賣方	5,000,000 美元	-		

編號	ISIN 代碼／通用代碼／ CUSIP 編號／ CINS 代碼（如適用）／ 股份代號（如於聯交所 上市）	待售債務證券 （包括票面息率 及到期日）	待售債務證 券持有人	出售事項中將出 售之本金金額	本集團於緊接出售協議日 期前 12 個月內所收購待 售債務證券（或其部分本 金金額）之原收購成本	本集團於本公布日 期持有之同類債務 證券之本金總金額 （附註 1）	發行人名稱
13.	ISIN 代碼：XS1481041587 通用代碼：148104158 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G0809LDY2 股份代號：不適用	7.875% 固定利率 可重設永續次級 或然可換股證券 （於二零二二年 及其後每五年可 贖回）	第二賣方	17,000,000 美元	-	17,000,000 美元	巴克萊銀行 （附註 8）
14.	ISIN 代碼： US539439AG42 通用代碼：104493246 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：不適用 股份代號：不適用	7.5% 固定利率重 設額外一級永續 次級或然可換股 證券	第二賣方	6,000,000 美元	-	9,500,000 美元	駿懋銀行集團 （附註 9）
			第三賣方	3,500,000 美元	-		
15.	ISIN 代碼： USG84228CQ91 通用代碼：不適用 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G84228CQ9 股份代號：04305	7.5% 固定利率重 設永續次級或然 可換股證券	第二賣方	50,000,000 美元	-	52,500,000 美元	渣打集團有限公司 （附註 10）

編號	ISIN 代碼／通用代碼／ CUSIP 編號／ CINS 代碼（如適用）／ 股份代號（如於聯交所 上市）	待售債務證券 （包括票面息率 及到期日）	待售債務證 券持有人	出售事項中將出 售之本金金額	本集團於緊接出售協議日 期前 12 個月內所收購待 售債務證券（或其部分本 金金額）之原收購成本	本集團於本公布日 期持有之同類債務 證券之本金總金額 （附註 1）	發行人名稱
16.	ISIN 代碼： US780097BB64 通用代碼：147856270 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：不適用 股份代號：不適用	8.625% 永續次級 或然可換股額外 一級資本票據 （於二零二一年 八月十五日及其 後每五年可贖 回）	第二賣方	61,000,000 美元	-	75,000,000 美元	蘇格蘭皇家銀行 集團股份有限公司 （附註 8）
			第三賣方	14,000,000 美元	-		
17.	ISIN 代碼：CH0331455318 通用代碼：147163894 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：H42097AA5 股份代號：不適用	7.125% 永續一級 次級票據	第二賣方	23,000,000 美元	-	31,000,000 美元	瑞銀集團 （附註 11）
			第三賣方	8,000,000 美元	-		
18.	ISIN 代碼：XS1627599654 通用代碼：162759965 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：G2119WAE6 股份代號：不適用	於二零二五年到 期之 8.75% 優先 票據	第三賣方	40,000,000 美元	-	40,000,000 美元	中國恆大集團 （附註 2）

編號	ISIN 代碼／通用代碼／ CUSIP 編號／ CINS 代碼（如適用）／ 股份代號（如於聯交所 上市）	待售債務證券 （包括票面息率 及到期日）	待售債務證 券持有人	出售事項中將出 售之本金金額	本集團於緊接出售協議日 期前 12 個月內所收購待 售債務證券（或其部分本 金金額）之原收購成本	本集團於本公布日 期持有之同類債務 證券之本金總金額 （附註 1）	發行人名稱
19.	ISIN 代碼： US404280AT69 通用代碼：121032929 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：不適用 股份代號：不適用	6.375% 永續次級 或然可換股證券 （於二零二五年 三月及其後每五 年可贖回）	第三賣方	19,000,000 美元	-	19,000,000 美元	滙豐控股有限公司 （附註 12）
20.	ISIN 代碼：US404280BP39 通用代碼：179812126 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：不適用 股份代號：不適用	6.500% 永續次級 或然可換股證券 （於二零二八年 三月二十三日及 其後每五年可贖 回）	第三賣方	9,415,000 美元	-	9,415,000 美元	滙豐控股有限公司 （附註 12）
21.	ISIN 代碼： USH4209UAT37 通用代碼：194652267 CUSIP 編號：不適用 CINS 代碼：H4209UAT3 股份代號：不適用	7.00% 永續一級 資本票據	第三賣方	6,000,000 美元	-	7,000,000 美元	瑞銀集團 （附註 11）

附註：

1. 同類債務證券之本金總金額指本集團整體對該等債務證券之總持有量（除該等賣方外，可包括本集團其他成員公司）。該本金總金額乃根據本集團於本公布日期對該等債務證券之持有量，視乎本集團之投資決定，於本公布日期後或會變動。
2. 其股份於聯交所主板上市（股份代號：3333）。
3. 其股份於聯交所主板上市（股份代號：1638）。
4. 為中國恆大集團（其股份於聯交所主板上市（股份代號：3333））之間接全資擁有附屬公司。
5. 其股份於聯交所主板上市（股份代號：1918）。
6. 其股份於聯交所主板上市（股份代號：2772）。
7. 其股份於德國證券交易所上市作買賣及正式報價，並於紐約證券交易所上市。
8. 其股份於倫敦證券交易所上市。
9. 其股份均分別於倫敦證券交易所及紐約證券交易所報價。
10. 其股份於倫敦證券交易所、聯交所以及孟買證券交易所及印度國家證券交易所上市。
11. 其股份於瑞士證券交易所及紐約證券交易所上市。
12. 其股份以倫敦證券交易所為主要上市地，並於聯交所及百慕達證券交易所作為次上市地。其股份亦於巴黎泛歐交易所及紐約證券交易所上市。

## 本公司與發行人之關係

於本公布日期，本公司透過其全資擁有附屬公司持有中國恆大集團（股份代號：3333）（「中國恆大」）發行合共 860,000,000 股股份，佔中國恆大（即上述其中一名發行人及上述另一發行人景程有限公司之控股公司）已發行股份總數約 6.50%（按中國恆大於聯交所網站發布日期為二零二零年一月十五日之公布所載之資料計算）。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)陳凱韻女士個人持有中國恆大 411,113,000 股股份，佔中國恆大已發行股份總數約 3.10%（按中國恆大於聯交所網站發布日期為二零二零年一月十五日之公布所載之資料計算）；及(ii)經合併以上本集團於中國恆大之股權後，陳凱韻女士被視為於中國恆大合共 1,271,113,000 股股份中擁有權益，佔中國恆大已發行股份總數約 9.60%（按中國恆大於聯交所網站發布日期為二零二零年一月十五日之公布所載之資料計算）。

據董事經作出一切合理查詢後所知及所悉，除上文所披露者外，各發行人及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

## 有關本集團、該等賣方及買方之資料

### 有關本集團之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之有限責任公司，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，多年來一直於一般及日常業務過程中從事其證券投資業務。

### 有關該等賣方之資料

第一賣方為一間於香港註冊成立之有限責任公司，而第二賣方及第三賣方為於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，全部均為本公司之間接全資擁有附屬公司，主要從事證券投資業務。

### 有關買方之資料

於本公布日期，Sino Omen 透過(a)JLLH Investments（持有 230,984,820 股股份，佔本公司於本公布日期已發行股份總數約 12.10%）及(b)Solar Bright（持有 723,290,948 股股份，佔本公司於本公布日期已發行股份總數約 37.92%）間接持有合共 954,275,768 股股份。JLLH Investments 全部已發行股本由 Solar Bright（繼而由 Sino Omen 全資擁有）持有。Sino Omen 全部已發行股本由陳凱韻女士（作為彼之兩名未成年子女之信託人）持有。因此，陳凱韻女士（作為上述未成年子女之信託人）持有合共 954,275,768 股股份，佔本公司於本公布日期已發行股本總數約 50.02%。陳凱韻女士亦為執行董事、陳詩韻女士（本公司執行董事兼行政總裁）胞妹、陳諾韻女士（執行董事）胞姊、劉鳴煒先生（非執行董事、董事會主席兼主要股東）繼母及劉玉慧女士（非執行董事）嫂子。據此，根據上市規則，陳凱韻女士為本公司之關連人士。

## 進行出售事項之理由及裨益

證券投資業務為本集團多年來於其一般及日常業務過程中進行之主要業務之一。由於該等賣方持有之待售債務證券佔本集團債務證券投資組合一重要及龐大部分，董事認為，出售事項為本集團提供良機，將待售債務證券之投資一批過售予一名買方（受上限金額所限），市場上未必有此機會。鑒於上文所述，出售協議規定，出售事項可於不同完成日期分多批完成，（其中包括）讓該等賣方更靈活地按彼等全權釐定買方所提議出售事項每批之規模（包括待售債務證券之類別）（應為相同或較低本金金額及／或相同或較少類別（倘完成通知訂明多於一類待售債務證券）），使本集團能夠監察將出售予買方之待售債務證券每批之規模，當中已考慮當時尚未償還之保證金貸款、已抵押證券投資貸款價值比率及本集團之財務狀況。此外，透過分批交易完成，本集團可於最終完成日期前將每批出售事項之部分所得款項用作償還部分保證金貸款，繼而讓本集團更好地維持滿意之貸款價值比率，以便達成條件（惟取得獨立股東批准除外），才能讓所有待售債務證券於最終完成日期前落實交易完成。

此外，根據本集團於過去 12 個月所出售證券投資之規模及將出售予買方之待售債務證券之規模，根據適用上市規則，預期本集團於可見將來進一步向獨立第三方買家出售證券投資將需要股東事先批准。倘本集團以零碎方式於不同日期向獨立財務機構或獨立第三方買家發出待售債務證券之出售訂單，每項有關出售將需要股東個別批准。因此，訂立出售協議將有助本集團在取得獨立股東一次性批准下出售待售債務證券。出售事項所得款項部分將用作償還保證金貸款，部分用作本集團營運資金，而出售事項可改善本集團之現金狀況，使本集團能夠抓緊市場上之任何未來投資機會。

出售事項之總代價乃按(i)待售債務證券擬定本金金額之 100%；及(ii)現行市場買入價（以較高者為準）釐定。鑒於上文所述及出售協議下出售事項之完成流程與場外出售債務證券相若，董事會（不包括獨立非執行董事，其意見將於考慮獨立財務顧問之意見及建議

後提供)認為,出售協議之條款對本集團來說為一般商業條款或更優勝條款,且於本集團一般及日常業務過程中訂立,屬公平合理,而出售事項符合本公司及股東之整體利益。

此外,經按公平磋商後,出售協議訂約方已同意,出售事項之交易總金額應受8,000,000,000港元之上限金額所限。上限金額指出售協議下交易價值之上限,為買方提供若干商業確定性,此乃基於代價應按(i)待售債務證券擬定本金金額之100%;及(ii)各個別待售債務證券之現行市場買入價(以較高者為準)釐定,後者於出售協議日期仍然未知。假設交易完成將就所有待售債務證券進行及代價(未計及名義利息)按(i)待售債務證券本金金額之100%及(ii)根據二零二零年一月二十三日買入價釐定之現行市場買入價(以較高者為準)釐定,所有待售債務證券之總代價估計約為897,900,000美元(相當於約6,990,800,000港元),而上限金額8,000,000,000港元乃指超出上述估計總代價加名義利息之最高金額約10%。由於上限金額較截至二零二零年一月二十三日估計代價(經考慮名義利息之最高金額後)有約10%緩衝,且鑒於出售事項規模龐大,董事(不包括獨立非執行董事,其意見將於考慮獨立財務顧問之意見及建議後提供)認為,上限金額屬公平合理。

### 出售事項之財務影響

根據該等賣方截至二零一九年九月三十日止九個月之未經審核合併管理賬目,且經考慮於二零一九年九月三十日後所收購待售債務證券之收購成本,待售債務證券之賬面值合共約為6,486,721,000港元。

截至二零一七年及二零一八年十二月三十一日止兩個財政年度(就該等賣方持有之該等債務證券而言,於相關時點)待售債務證券應佔溢利(虧損)淨額(稅前及稅後)合計如下:

	截至二零一七年 十二月三十一日 止年度 (不包括本集團於 二零一七年十二月 三十一日後所收購 之待售債務證券) (未經審核) 千港元	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 (不包括本集團於 二零一八年十二月 三十一日後所收購 之待售債務證券) (未經審核) 千港元
利息收入	255,263	425,618
公平值變動產生之未變現 收益(虧損)	254,141	(871,237)
稅前溢利(虧損)	432,075	(583,448)
稅後溢利(虧損)	407,213	(608,437)

根據本集團之會計政策,本集團將於交易完成前將待售債務證券之公平值變動於損益或儲備內入賬,即代價(未計及名義利息)與待售債務證券於二零一九年十二月三十一日之賬面值之差額。假設交易完成將就所有待售債務證券進行及代價(未計及名義利息)按(i)待售債務證券擬定本金金額之100%及(ii)根據二零二零年一月二十三日買入價釐定之現行市場買入價(以較高者為準)釐定,預期估計收益合共約195,100,000港元將於交易完成前將待售債務證券之公平值變動於損益或儲備內入賬,惟須有待審核。

就一些待售債務證券而言,除根據出售協議將出售之待售債務證券外,於出售協議日期,本集團仍持有與部分待售債務證券相同發行人發行之若干同類債務證券,(換言之)並非該等債務證券之所有本金金額均出售予出售協議下之買方。待售債務證券之類別及本金金額(即出售事項之目標項目)乃本集團與買方經公平磋商後得出。就並非出售事項

之目標項目之本集團持有之該等同類債務證券而言，本集團擬持作長期投資及／或當時機成熟時出售予其他第三方進行交易。

## 所得款項用途

假設交易完成將就所有待售債務證券進行及代價按待售債務證券本金金額之 100%（即根據出售協議將出售予買方之待售債務證券之最低價格）釐定，且未計及應計名義利息（如適用）（應為買方於交易完成時將支付予該等賣方之部分代價），預計出售事項所得款項淨額經扣除與出售事項相關之估計交易成本後，合共將不會少於約 6,540,135,000 港元（未計及名義利息）。本集團計劃將出售事項所得款項淨額不超過 80% 用作償還未償還保證金貸款，餘下所得款項淨額將用作一般營運資金。

## 上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條就出售事項經參考上限金額之一項或多項適用百分比率超過 25% 但低於 75%，因此，根據上市規則第 14 章，出售事項構成本公司之主要交易，故須遵守上市規則第 14 章之申報、公布、通函及股東批准之規定。

由於買方，即陳凱韻女士（執行董事及主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人）於本公布日期間接持有本公司已發行股本總數合共約 50.02%，陳凱韻女士為本公司之關連人士。因此，根據上市規則第 14A 章，出售事項亦構成本公司之關連交易，故須遵守上市規則第 14A 章之申報、公布、通函及獨立股東批准之規定。

此外，根據聯交所承諾，本公司已向聯交所承諾，除非於本公司股東大會上取得股東批准，會上關聯人士將放棄投票，否則不會與關聯人士訂立任何代價或本金金額（倘連同本公司或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去 12 個月進行之任何其他特定交易之合併計算後）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（彼之兩名未成年子女）之信託人，陳凱韻女士就聯交所承諾而言為關聯人士。因此，出售事項將構成特定交易，將須於本公司股東大會上取得股東批准，會上身為關聯人士之任何股東將放棄投票。

於股東特別大會上，陳凱韻女士及其聯繫人（如彼等持有任何股份）將就所提呈批准出售協議及出售事項之決議案放棄投票。獨立股東於股東特別大會上之投票，應以點票方式表決。

## 一般事項

本公司已成立由所有獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就出售協議及出售事項之條款向獨立股東提供意見。

本公司將委任獨立財務顧問，就出售協議及出售事項之條款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）(i) 有關出售協議及出售事項之進一步資料；(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) 股東特別大會通告之通函，預期於本公布日期後 15 個營業日內寄發予股東。

股東及本公司潛在投資者務請注意，出售協議項下擬進行之交易須待條件（即於股東特別大會上取得獨立股東批准）獲達成後，方告落實。因此，出售事項可能會或可能不會進行。即使出售事項會進行，亦可能會或可能不會與所有待售債務證券之完成一併進行。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：—

「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「董事會」	指 董事會；
「英屬維爾京群島」	指 英屬維爾京群島；
「上限金額」	指 合計金額相等於 8,000,000,000 港元，即根據出售協議可進行之出售事項之最高交易金額；
「CINS」	指 統一證券識別程序委員會(CUSIP)國際編號系統，以識別國際證券；
「通用代碼」	指 歐洲貨幣市場結算系統(CEDEL)及歐洲結算系統共同發出之識別代碼；
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「交易完成」	指 出售事項之完成；
「完成日期」	指 完成回覆通知所訂明全部或部分待售債務證券之出售事項完成之日期，應為緊隨（但不包括）相關完成回覆日期後第二個營業日之日期或相關賣方與買方根據出售協議以書面協定之較後日期；
「完成通知」	指 買方向相關賣方發出之書面通知，當中列明（其中包括）就交易完成將購買待售債務證券之類別及本金金額；
「完成回覆日期」	指 相關賣方就回應完成通知而向買方發出完成回覆通知之日期，應為相關參考期間最後一天當日或之前；
「完成回覆通知」	指 相關賣方就回應買方向相關賣方發出之相關完成通知而向買方發出之書面回覆（連同副本予其他該等賣方），當中列明（其中包括）接受就交易完成之要求、待售債務證券擬定本金金額及完成日期；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「條件」	指 本公布「出售協議」一節「先決條件」一段所載列完成出售事項之先決條件；
「代價」	指 買方將於交易完成後就買賣相關待售債務證券向相關賣方支付之代價；

「CUSIP 編號」	指 所有股份及登記債券獲指派之識別編號，由美國統一證券辦認委員會(CUSIP)負責監督整個 CUSIP 系統；
「董事」	指 本公司董事；
「出售事項」	指 根據出售協議之條款，該等賣方向買方建議出售待售債務證券；
「出售協議」	指 該等賣方與買方就買賣待售債務證券於二零二零年一月二十九日訂立之協議；
「撇除債務證券」	指 根據出售協議之條款，相關該等賣方將從出售事項之目標項目中撇除之相關待售債務證券；
「最終完成」	指 根據出售協議之條款，最後一批待售債務證券（惟任何撇除債務證券除外）之交易完成，應不遲於最終完成日期進行；
「最終完成日期」	指 最終完成之日期，應不遲於二零二零年十二月三十一日；
「第一賣方」	指 翠權有限公司，一間於香港註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司，於出售協議日期為第一賣方債務證券持有人；
「第一賣方債務證券」	指 根據出售協議，第一賣方持有並將出售予買方之相關待售債務證券，詳情載列於本公布「有關待售債務證券之資料」一節；
「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；
「獨立董事委員會」	指 由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獨立董事委員會經已成立，旨在就出售協議及出售事項之條款向獨立股東提供意見；
「獨立財務顧問」	指 根據證券及期貨條例（香港法例第 571 章）獲准從事相關受規管活動之持牌法團，將由本公司委任，作為獨立董事委員會及獨立股東有關出售協議及出售事項之條款之獨立財務顧問；
「獨立股東」	指 (a)於出售事項中擁有重大權益之股東（包括陳凱韻女士及其聯繫人，如彼等持有任何股份）及(b)根據聯交所承諾為關聯人士之股東以外之股東；
「獨立股東批准」	指 將於股東特別大會上尋求獨立股東對出售協議及出售事項之批准；

「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方個人或公司；
「ISIN」	指	國際證券識別編號，專門用作識別特定證券發行之代碼；
「發行人」	指	待售債務證券之發行人，詳情載列於本公布「有關待售債務證券之資料」一節；
「JLLH Investments」	指	Joseph Lau Luen Hung Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，於本公布日期由 Solar Bright 直接全資擁有；
「最後付息日期」	指	就某類別待售債務證券而言，根據其條款及條件於緊接相關完成日期前已付該待售債務證券持有人利息之日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後交易日期」	指	最終完成日期前第五個營業日或該等賣方與買方協定不遲於最終完成日期之另一日期，即條件獲達成或（如適用）豁免之最後時限；
「貸款價值比率」	指	按本集團從相關貸款人可得保證金貸款融資總金額佔本集團以該貸款人為受益人所設立之抵押權益總值之百分比計算之貸款價值比率；
「市場買入價」	指	就相關待售債務證券而言，相關賣方於其收到完成通知後下一個營業日（或根據出售協議相關賣方與買方協定之另一日期）透過獨立財務機構所獲得不少於三個買入價之最高價格，或倘獲得少於三個買入價之情況下，則指所獲得買入價之最高價格；
「待售債務證券擬定本金金額」	指	按完成回覆通知所列相關賣方向買方轉讓相關待售債務證券之擬定本金金額，其可相等於或低於按完成通知所列相關待售債務證券之本金金額及／或其類別數目相同或較少；
「買方」或「陳凱韻女士」	指	陳凱韻女士，執行董事及主要股東（彼之兩名未成年子女）之信託人；
「參考期間」	指	就相關待售債務證券之交易完成而言，不超過相關賣方收到買方發出之完成通知之日期後三個營業日之期間，或相關賣方與買方書面協定之較長期間；
「關聯人士」	指	就聯交所承諾而言，本公司董事、主要股東、附屬公司或聯營公司（本公司全資擁有附屬公司除外）或任何上述人士之聯繫人，惟與並非為本公司關連人士之其他獨立第三方成立以從事房地產發展項目之合營財團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；

「待售債務證券」	指 根據出售協議，相關該等賣方將同意出售而買方同意購買之債務證券，乃按相關待售債務證券之本金金額最低面值 200,000 美元及其超出該面值 1,000 美元之倍數或相關待售債務證券之條款及條件所訂明之其他面值進行出售，詳情載列於本公布「有關待售債務證券之資料」一節；
「第二賣方」	指 Lucky Way Company Ltd.（以 Lucky Path Limited 於香港經營業務），一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司，於出售協議日期為第二賣方債務證券持有人；
「第二賣方債務證券」	指 根據出售協議，第二賣方持有並將出售予買方之相關待售債務證券，詳情載列於本公布「有關待售債務證券之資料」一節；
「該等賣方」	指 第一賣方、第二賣方及第三賣方之統稱，及「賣方」指彼等任何一方或與前文後理相關之一方；
「股東特別大會」	指 本公司將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事項；
「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；
「Sino Omen」	指 Sino Omen Holdings Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，於本公布日期由陳凱韻女士作為彼之兩名未成年子女之信託人直接全資擁有；
「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，於本公布日期由 Sino Omen 直接全資擁有；
「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，即：- <ul style="list-style-type: none"> <li>(a) 本公司或其任何附屬公司之任何資產收購或出售，不論是否於該公司一般及日常業務過程中及／或按一般商業條款進行；</li> <li>(b) 本公司或其任何附屬公司直接或間接授出貸款或給予其他財務資助予關聯人士之安排或協議；或</li> <li>(c) 本公司或其任何附屬公司以擔保或其他方式提供抵押以妥為履行關聯人士任何責任之安排或協議；</li> </ul> <p>而在上述任何情況下，倘連同本公司或其任何附屬公司與任何關聯人士在過去 12 個月進行之任何其他特定交易之代價或本金金額合併計算超過 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 本公司於一九九零年九月二十日向聯交所作出之承諾（於一九九一年一月八日補充及經聯交所於一九九六年九月二十四日之函件修訂）；
- 「附屬公司」 指 具有香港法例第 622 章公司條例所賦予之涵義；
- 「第三賣方」 指 City Gateway Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限責任公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司，於出售協議日期為第三賣方債務證券持有人；
- 「第三賣方債務證券」 指 根據出售協議，於出售協議日期第二賣方實益擁有及第三賣方以第二賣方代名人身份合法持有並將由第三賣方以第二賣方代名人身份出售予買方之相關待售債務證券，詳情載列於本公布「有關待售債務證券之資料」一節；
- 「美元」 指 美元，美國法定貨幣；及
- 「%」 指 百分比。

就本公布而言，美元乃按 1 美元兌 7.7856 港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。

承董事會命  
執行董事兼公司秘書  
林光蔚

香港，二零二零年一月二十九日

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>