
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)

主要交易 出售票據

本封面所使用之專有詞彙與本通函內「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載列於本通函第5至第11頁。

根據上市規則第14.44條，本公司已就出售事項取得Solar Bright、JLLH Investments及Century Frontier之書面股東批准，彼等構成一組緊密聯繫股東，並合共持有已發行股份（附帶權利可出席股東大會並於會上投票）超過50%。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二一年十一月十八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	5
1. 緒言	5
2. 出售事項	6
3. 有關發行人及已出售票據之資料	7
4. 有關本集團及票據持有人之資料	9
5. 進行出售事項之理由及裨益	9
6. 出售事項之財務影響及所得款項用途	10
7. 收購守則之涵義	10
8. 上市規則之涵義	10
9. 推薦建議	11
10. 附加資料	11
附錄一 — 本集團之財務資料	I-1
附錄二 — 嘉林資本函件	II-1
附錄三 — 國衛函件	III-1
附錄四 — 一般資料	IV-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：

「二零二四年到期之9.375厘優先票據」	指	由佳兆業集團發行以美元計值的優先票據，按年利率9.375%計息，到期日為二零二四年六月三十日；
「10.875厘優先永續資本證券」	指	由佳兆業集團發行以美元計值的優先永續資本證券，按年利率10.875%計息，並無固定到期日；
「二零二五年到期之11.7厘優先票據」	指	由佳兆業集團發行以美元計值的優先票據，按年利率11.7%計息，到期日為二零二五年十一月十一日；
「該(等)公布」	指	本公司於二零二一年十月二十一日刊發之兩份公布，以及分別於二零二一年十月二十五日及二零二一年十月二十八日刊發之另外兩份公布，內容有關出售事項，各公布稱為「該公布」；
「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；
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「Century Frontier」	指	Century Frontier Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由Solar Bright直接全資擁有，並為直接持有476,425,000股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約24.97%）之其中一名相關股東；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，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（股份代號：127）；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司董事；

釋 義

「出售事項」	指	於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間（包括首尾兩日），本集團透過於場外交易市場進行一連串交易出售本金總額為255,000,000美元之已出售票據，總代價為77,710,227.76美元（相當於約605,067,000港元）（不包括應計利息）或88,320,246.52美元（相當於約687,679,000港元）（包括應計利息）；
「已出售票據」	指	票據持有人於出售事項中所出售本金總額為75,000,000美元（相當於約583,965,000港元）之二零二四年到期之9.375厘優先票據、本金總額為30,000,000美元（相當於約233,586,000港元）之10.875厘優先永續資本證券及本金總額為150,000,000美元（相當於約1,167,930,000港元）之二零二五年到期之11.7厘優先票據；
「執行人員」	指	香港證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表；
「出售佳兆業票據預期已變現虧損」	指	具有本通函「董事會函件」一節中「6.出售事項之財務影響及所得款項用途」一段所界定之涵義；
「嘉林資本」	指	嘉林資本有限公司，一間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，就該建議獲本公司委任之獨立財務顧問；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；
「國衛」	指	國衛會計師事務所有限公司，本公司之獨立核數師；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方人士或公司；

釋 義

「發行人」或 「佳兆業集團」	指	Kaisa Group Holdings Ltd.佳兆業集團控股有限公司*，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1638），連同其附屬公司主要於中國從事（其中包括）物業發展、物業投資及物業管理；
「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公司，由Solar Bright直接全資擁有，並為直接持有230,984,820股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約12.11%）之其中一名相關股東；
「聯合公布」	指	Solar Bright及本公司就該建議刊發日期為二零二一年十月六日之聯合公布；
「最後實際可行日期」	指	二零二一年十一月十二日，即本通函付印前就確定其所載若干資料之最後實際可行日期；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「陳凱韻女士」	指	陳凱韻女士，於最後實際可行日期為執行董事、行政總裁及本公司主要股東（彼之未成年子女）之信託人；
「票據持有人」	指	Ever Ideal Limited及Rapid Fix Limited，各自為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；
「該等票據」	指	二零二四年到期之9.375厘優先票據、10.875厘優先永續資本證券及二零二五年到期之11.7厘優先票據；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「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；
「該建議」	指	根據百慕達公司法第99條透過計劃方案由Solar Bright（作為要約人）將本公司私有化之建議，詳情載於聯合公布；

釋 義

「相關股東」	指	Century Frontier、JLLH Investments及Solar Bright之統稱，合共實益擁有1,430,700,768股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約74.99%）；
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）；
「新交所」	指	新加坡證券交易所有限公司；
「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公司，於最後實際可行日期由陳凱韻女士作為彼之未成年子女之信託人直接全資擁有，並為Solar Bright之控股公司；
「Solar Bright」	指	Solar Bright Ltd.，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由Sino Omen直接全資擁有，並為直接持有723,290,948股股份（佔本公司於最後實際可行日期已發行股本約37.91%）之其中一名相關股東；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有公司條例（香港法例第622章）所賦予之涵義；
「主要股東」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則；
「美元」	指	美元，美國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就本通函而言，美元乃按1美元兌7.7862港元之匯率兌換為港元，僅供說明用途。

* 僅供識別



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：

陳凱韻 (行政總裁)

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：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道311號

皇室大廈

安達人壽大樓21樓

敬啟者：

主要交易
出售票據

1. 緒言

茲提述該等公布。

於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間 (包括首尾兩日)，本集團透過於場外交易市場進行一連串交易出售本金總額為255,000,000美元之已出售票據，總代價為77,710,227.76美元 (相當於約605,067,000港元) (不包括應計利息) 或88,320,246.52美元 (相當於約687,679,000港元) (包括應計利息)。

董事會函件

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之一項或多個適用百分比率（按合併基準計算）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、公布、通函及股東批准之規定。

股東批准規定已透過相關股東（彼等構成一組緊密聯繫股東，並合共持有已發行股份（附帶權利出席股東大會並於會上投票）超過50%）書面批准之方式達成。因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項。

本通函之目的為向閣下提供（其中包括）出售事項之進一步資料，以及根據上市規則規定須載於本通函之其他資料。

2. 出售事項

於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間（包括首尾兩日），本集團透過於場外交易市場進行一連串交易出售本金總額為255,000,000美元之已出售票據，總代價為77,710,227.76美元（相當於約605,067,000港元）（不包括應計利息）。

根據出售事項，各方已同意買方亦須向個別票據持有人支付相等於相關已出售票據之名義利息之金額（有關金額基於自根據相關該等票據之條款之個別最後利息付款日期（包括該日）起至相關出售事項交割日期（不包括該日）止之實際過去日數，根據已出售票據之相關本金額按相關票面年利率計算，並視乎相關該等票據之條款及條件所訂明之派息次數及日期計算而定），因此本集團就出售事項已收取之所得款項總額（包括上述應計利息）合共為88,320,246.52美元（相當於約687,679,000港元）。

董事會函件

有關各已出售票據之出售事項代價詳情如下：

已出售票據	出售事項 項下已出售 票據本金總額 (美元)	出售事項 項下總代價 (不包括應計利息) (美元)	出售事項 項下總代價 (包括應計利息) (美元)
二零二四年到期之9.375厘優先票據	75,000,000	24,553,500.00	26,803,239.60
10.875厘優先永續資本證券	30,000,000	7,074,991.66	7,336,595.82
二零二五年到期之11.7厘優先票據	150,000,000	46,081,736.10	54,180,411.10
總計：	255,000,000	77,710,227.76	88,320,246.52

出售事項之售價相當於在相關交易時已出售票據之當時市價。由於出售事項乃透過持牌經紀於場外交易市場進行，故本公司無法獲得有關已出售票據之買方及（如適用）彼等各自之最終實益擁有人之身份及其主要業務之資料。因此，據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，已出售票據之買方及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

最後一批出售事項已於二零二一年十一月一日交割。

3. 有關發行人及已出售票據之資料

發行人

發行人為Kaisa Group Holdings Ltd.佳兆業集團控股有限公司*，一間於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1638），連同其附屬公司主要在中國從事（其中包括）物業發展、物業投資及物業管理。據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，發行人及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

董事會函件

已出售票據

各已出售票據以美元計值。已出售票據之進一步詳情載列如下：

已出售票據	本集團 於緊接 出售事項前 持有之該等 票據本金 總額 (附註)	出售事項於相關日期/ 相關期間涉及的本金額		利率	上市證券交易所	到期日
		日期/期間	所涉及本金額 (美元)			
二零二四年到期之 9.375厘優先票據	75,000,000	於二零二一年十月十九日至 二零二一年十月二十日 (包括首尾兩日)	19,000,000	每年9.375%	於新交所上市並 於場外交易 市場買賣	二零二四年 六月三十日
		於二零二一年十月二十一日	23,000,000			
		於二零二一年十月二十二日至 二零二一年十月二十五日 (包括首尾兩日)	23,000,000			
		於二零二一年十月二十六日至 二零二一年十月二十八日 (包括首尾兩日)	10,000,000			
10.875厘優先永續 資本證券	30,000,000	於二零二一年 十月二十一日	3,000,000	每年10.875%	於新交所上市並 於場外交易 市場買賣	無
		於二零二一年十月二十二日至 二零二一年十月二十五日 (包括首尾兩日)	4,000,000			
		於二零二一年十月二十六日至 二零二一年十月二十八日 (包括首尾兩日)	23,000,000			
二零二五年到期之 11.7厘優先票據	150,000,000	於二零二一年十月十九日至 二零二一年十月二十日 (包括首尾兩日)	29,000,000	每年11.7%	於新交所上市並 於場外交易 市場買賣	二零二五年 十一月十一日
		於二零二一年十月二十一日	26,000,000			
		於二零二一年十月二十二日至 二零二一年十月二十五日 (包括首尾兩日)	28,000,000			
		於二零二一年十月二十六日至 二零二一年十月二十八日 (包括首尾兩日)	67,000,000			

附註：

本集團於緊接出售事項前持有之該等票據本金總額指本集團於緊接其於二零二一年十月十九日進行首批出售事項前持有之該等票據本金總額。

本集團於二零二一年十月二十八日進行最後一批出售事項後，再無持有該等票據任何本金額，於最後實際可行日期亦無持有由發行人發行之任何票據。

董事會函件

於二零二一年六月三十日，已出售票據之未經審核賬面總值約為1,871,160,000港元。

截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度已出售票據應佔溢利淨額（除稅前及除稅後）（由於本集團乃於二零二一年認購二零二五年到期之11.7厘優先票據，因此概無其截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個年度應佔之財務資料，而由於本集團乃於二零二零年購入10.875厘優先永續資本證券，因此概無其截至二零一九年十二月三十一日止年度應佔之財務資料）如下：

	截至 二零一九年 十二月三十一日 止年度 千港元	截至 二零二零年 十二月三十一日 止年度 千港元
除稅前溢利淨額	203,578	55,360
除稅後溢利淨額	203,578	55,360

4. 有關本集團及票據持有人之資料

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、樓宇及物業管理、經紀服務、證券投資、放債以及化妝品分銷及貿易業務，多年來在一般及日常業務中進行證券投資活動。

Ever Ideal Limited及Rapid Fix Limited為票據持有人。票據持有人各自為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，主要業務為證券投資。

5. 進行出售事項之理由及裨益

出售事項構成本集團證券投資活動之一部分，並於其一般及日常業務過程中進行。

出售事項為本集團提供即時流動資金，讓本集團重新分配所得款項，迎接可能出現的其他再投資機遇，並因應市況調整（如有需要）其投資組合之整體策略。

鑒於出售事項乃於場外交易市場進行，且出售事項之代價乃基於已出售票據於公開市場之當時市價釐定，故董事認為出售事項乃按一般商業條款進行，而條款屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

6. 出售事項之財務影響及所得款項用途

預期本集團將因出售事項而於截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益中錄得已變現虧損合共約1,355,000,000港元（「出售佳兆業票據預期已變現虧損」）（有待審核）。已變現虧損指(i)已出售票據之代價（不包括應計利息）與(ii)已出售票據於二零二零年十二月三十一日之賬面值（包含二零二四年到期之9.375厘優先票據及10.875厘優先永續資本證券）及本集團於二零二一年購入的二零二五年到期之11.7厘優先票據之購入成本之間的差額。股東務請注意，出售事項之實際財務影響有待本公司核數師審核，因此，出售事項之經審核已變現虧損可能有別於上述金額。

本公司擬將出售事項所得款項初步用作一般營運資金，並於機會來臨時用作再投資。

7. 收購守則之涵義

茲提述聯合公布及根據收購守則規則10。由於上述有關出售佳兆業票據預期已變現虧損之披露構成盈利預測，因此出售佳兆業票據預期已變現虧損已由獲本公司就該建議委任之獨立財務顧問嘉林資本及本公司核數師國衛根據收購守則規則10.4作出報告，且有關報告已提交執行人員。有關進一步詳情，請參閱嘉林資本就出售佳兆業票據預期已變現虧損發出之函件（其全文載於本通函附錄二）及國衛就出售佳兆業票據預期已變現虧損發出之函件（其全文載於本通函附錄三）。

根據收購守則規則4，出售事項構成收購守則規則4項下本公司之阻撓行動，故須於本公司股東大會上取得股東批准，除非已向執行人員取得豁免，則另作別論。就此而言，基於本公司已就出售事項取得Solar Bright（即該建議項下的要約人）的書面同意，本公司已向執行人員申請豁免遵守收購守則規則4的規定，而本公司已申請且執行人員亦已根據收購守則規則4註釋1向本公司授出豁免，豁免本公司遵守就（其中包括）出售事項於本公司股東大會上取得股東批准的規定。

8. 上市規則之涵義

根據上市規則第14.07條，由於出售事項之一項或多個適用百分比率（按合併基準計算）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、公布、通函及股東批准之規定。

董事會函件

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或任何股東之任何緊密聯繫人於出售事項中擁有任何重大利益，因此，倘本公司召開及舉行股東大會，概無股東須就批准出售事項放棄投票。

誠如該公布所披露，於二零二一年十月二十八日，本公司已就出售事項取得相關股東（即Solar Bright、JLLH Investments及Century Frontier）之書面批准，相關股東於最後實際可行日期由Sino Omen直接或間接全資擁有，而Sino Omen由陳凱韻女士作為彼之未成年子女之信託人全資擁有，故相關股東為一組緊密聯繫股東，於有關批准日期合共持有本公司附帶投票權之已發行股本約74.99%。因此，根據上市規則第14.44條，上市規則第14章項下有關出售事項之股東批准規定已經達成，以代替召開本公司股東大會。因此，本公司將不會舉行股東大會以批准出售事項。

9. 推薦建議

董事認為出售事項乃按一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。因此，倘本公司召開股東大會，董事建議股東投票贊成批准出售事項之決議案。

鑒於本公司已就出售事項取得相關股東之書面批准，上述聲明僅供股東參考，因此，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

10. 附加資料

敬請閣下垂注本通函各附錄所載之附加資料。

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

二零二一年十一月十八日

* 僅供識別

1. 本集團之財務資料

本集團截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二一年六月三十日止六個月之財務資料詳情分別於本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止三個年度各年之年報以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告中披露。該等年報及中期報告於聯交所網站 (<http://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<http://www.chineseestates.com>) 登載：

- (a) 於二零一九年四月十八日所刊發本公司截至二零一八年十二月三十一日止年度之年報 (第91至253頁)；
- (b) 於二零二零年四月二十二日所刊發本公司截至二零一九年十二月三十一日止年度之年報 (第97至257頁)；
- (c) 於二零二一年四月二十三日所刊發本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度之年報 (第123至289頁)；及
- (d) 於二零二一年九月二十日所刊發本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告 (第3至53頁)。

2. 債務聲明

借貸

於二零二一年九月三十日 (即本通函付印前就本債務聲明而言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：

	二零二一年 九月三十日 千港元
有抵押銀行貸款	5,969,464
其他有抵押貸款	514,717
欠負聯營公司款項	296,844
欠負接受投資公司款項	884,298
欠負非控股股東款項	275
	<u>7,665,598</u>

銀行貸款及其他貸款乃以本集團之投資物業、債券、上市股本投資、結構性產品、抵押存款及本公司若干附屬公司之權益作為抵押。

租賃負債

本集團就所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，除非該等租賃符合低價值或短期租賃資格，則另作別論。該等租賃負債指須就使用相關資產之權利而作出租賃付款之責任。於二零二一年九月三十日，本集團之租賃負債約為76,000,000港元，乃以租金按金作抵押及無擔保。

擔保

於二零二一年九月三十日，本集團提供財務擔保及彌償保證，詳情如下：

	二零二一年 九月三十日 千港元
為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	15,000
為一間接受投資公司動用之銀行信貸額而向一間銀行提供之擔保／與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	<u>613,830</u>
	<u><u>628,830</u></u>

除上文所述及本集團日常業務過程中之一般應付貿易賬項外，於二零二一年九月三十日營業時間結束時，本集團概無任何(i)已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行之本集團債務證券以及定期貸款，分為有擔保、無擔保、有抵押（不論抵押由發行人或第三方作出）及無抵押；(ii)本集團其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔，分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務；(iii)任何未償還按揭及押記；或(iv)任何重大或然負債或擔保。

3. 重大不利變動

董事確認，彼等並不知悉自二零二零年十二月三十一日（即本集團編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來本集團之財務或經營狀況有任何重大不利變動，惟下列各項除外：—

- i. 誠如本公司於二零二一年九月二十日刊發之截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告所披露，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約37,000,000港元，而二零二零年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利淨額約786,000,000港元，截至二零二一年六月三十日止六個月之全面支出總額較截至二零二零年六月三十日止六個月大幅增加，而於二零二一年六月三十日之資產淨值較二零二零年十二月三十一日大幅減少。於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團資產淨值約為24,778,000,000港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為28,759,000,000港元；
- ii. 誠如本公司日期為二零二一年九月二十三日之公布及聯合公布所披露，預期本集團將因出售中國恒大集團股份而於截至二零二一年十二月三十一日止年度之其他全面收益中錄得已變現虧損，有關進一步詳情請參閱上述本公司公布；及
- iii. 誠如本通函「董事會函件」一節中「6.出售事項之財務影響及所得款項用途」一段所披露，預期本集團將因出售事項而於截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益中錄得已變現虧損合共約1,355,000,000港元（有待審核）。

4. 營運資金

經考慮本集團之內部資源、經營現金流量、現有可用信貸額以及出售事項之影響，董事認為，若無出現不可預見之情況，本集團將具備充足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。本公司已按上市規則第14.66(12)條規定就此取得核數師的相關確認。

5. 本集團財務及經營前景

據觀察所得，本集團經營所在的營商環境充斥着挑戰及不明朗因素。二零二零年初爆發2019冠狀病毒病繼續對各地經濟及金融市場造成重大影響。再者，中美兩國政治經濟關係持續緊張，仍需關注。本地方面，香港經濟於二零二一年第一季有見復甦。預期社區疫苗接種率提升將有利於恢復正常生活及重振經濟活動。此外，儘管入境旅遊仍然停擺，零售及餐飲業之表現已出現改善跡象，惟步伐較緩慢。因此，相信2019冠狀病毒病疫情將繼續影響本集團經營所在的營商環境一段時間。鑑於2019冠狀病毒病疫情之最新發展，預期本集團之業務營運將繼續面對挑戰及不明朗因素。

儘管如此，本集團將藉此機會為有效的資產管理進行更好的規劃。英國方面，鑑於疫苗接種計劃進展良好，預期英國經濟之短期前景向好，將回復至疫前水平。雖然面對不明朗因素，但本集團對英國經濟著眼長線。本集團於英國現時聚焦於其投資物業之資產優化工程。至於證券市場，本集團維持證券投資組合作資本管理以提供回報。誠如本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告所披露，上市股本投資之股息收入、債券及結構性產品之利息收入以及出售持作買賣之投資收益均較二零二零年同期大幅減少，而本集團之證券投資及財資產品之公平值與二零二零年十二月三十一日比較亦錄得相當跌幅。

本集團於兩個以中國內地為基地之房地產集團－中國恒大集團及佳兆業集團擁有重大投資。鑑於中國內地房地產行業（尤其是中國恒大集團）面對各種問題（特別是流動資金問題），該等證券價格於二零二一年顯著下跌。誠如本公司日期為二零二一年九月二十三日之公布（「出售授權公布」），內容有關就可能出售本集團所持有之中國恒大集團股份授予出售授權）所披露，於二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日期間（包括首尾兩日），本集團出售合共108,909,000股中國恒大集團股份（佔中國恒大集團於二零二一年八月三十一日已發行股本約0.82%（按中國恒大集團日期為二零二一年九月七日之月報表中披露於二零二一年八月三十一日已發行股份總數計算））。誠如聯合公布所披露，於二零二一年九月二十三日至聯合公布日期期間，本集團進一步出售合共168,776,000股中國恒大集團股份（佔中國恒大集團於二零二一年八月三十一日已發行股本約1.27%（按上述基準計算））。誠如出售授權公布及聯合公布所披露，預期本集團將因出售中國恒大集團股份而於截至二零二一年十二月三十一日止年度之其他全面收益中錄得已變現虧損。

誠如本通函「董事會函件」一節中「6.出售事項之財務影響及所得款項用途」一段所披露，預期本集團將因出售事項而於截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益中錄得已變現虧損。

儘管財政及貨幣政策方向未明，本集團將繼續注視其債券投資及持作買賣股本證券投資。展望未來，本集團對其核心業務仍然審慎樂觀，將因時制宜地充實其投資組合，從而為整體股東帶來最大價值。



香港
干諾道中88號／
德輔道中173號
南豐大廈
12樓1209室

敬啟者：

茲提述 貴公司所刊發日期為二零二一年十一月十八日之通函（「該通函」）。除文義另有所指外，本函件所用之專有詞彙與該通函所界定者具有相同涵義。

吾等謹此提述 貴公司於該通函所披露之出售佳兆業票據預期已變現虧損。出售佳兆業票據預期已變現虧損構成收購守則規則10下之盈利預測，且必須由財務顧問及核數師或顧問會計師作出報告。本報告乃遵照收購守則規則10.4以及規則10.1及10.2註釋1(c)刊發。

吾等已審閱由 閣下提供之出售佳兆業票據預期已變現虧損以及其相關基礎及假設（ 閣下作為董事就此負全責）。吾等亦曾與 閣下及 貴公司高級管理層討論上述事宜。

就出售佳兆業票據預期已變現虧損所依據的有關會計政策及計算方法，吾等已考慮該通函附錄三所載由 貴公司核數師國衛致董事會之報告。國衛認為，就有關會計政策及計算方法而言，出售佳兆業票據預期已變現虧損已按照董事採納之基礎妥為編撰，並按在所有要項上符合 貴集團正常採納之會計政策（載於 貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表）之基準呈列。

經考慮上述各項後，吾等認為出售佳兆業票據預期已變現虧損乃經適當謹慎及考慮後作出。

吾等謹此同意將本報告載入該通函以作刊發，亦無撤回有關同意。

此 致

香港銅鑼灣
告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓21樓
Chinese Estates Holdings Limited
董事會 台照

代表
嘉林資本有限公司
董事總經理
林家威
謹啟

二零二一年十一月十八日



香港
中環
畢打街11號
置地廣場
告羅士打大廈31字樓

敬啟者：

Chinese Estates Holdings Limited（「貴公司」）及其附屬公司（統稱「貴集團」）

有關出售佳兆業票據預期已變現虧損之溢利估計

吾等提述於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間（包括首尾兩日）出售Kaisa Group Holdings Ltd.佳兆業集團控股有限公司*所發行票據之預期已變現虧損（稱為「出售佳兆業票據預期已變現虧損」）之估計（「溢利估計」）。編製溢利估計旨在讓 貴公司董事可發出下列載於就有關出售票據之主要交易（「主要交易」）所刊發日期為二零二一年十一月十八日之通函（「該通函」）「董事會函件」一節之聲明：

「預期本集團將因出售事項而於截至二零二一年十二月三十一日止年度之損益中錄得已變現虧損合共約1,355,000,000港元（「出售佳兆業票據預期已變現虧損」）（有待審核）。已變現虧損指(i)已出售票據之代價（不包括應計利息）與(ii)已出售票據於二零二零年十二月三十一日之賬面值（包含二零二四年到期之9.375厘優先票據及10.875厘優先永續資本證券）及本集團於二零二一年購入之二零二五年到期之11.7厘優先票據之購入成本之間的差額。」

董事之責任

溢利估計由 貴公司董事基於有關主要交易之未經審核預期已變現虧損編製。

貴公司董事對溢利估計負全責。

吾等之獨立性及質量控制

吾等已遵守香港會計師公會（「香港會計師公會」）頒佈之《專業會計師道德守則》之獨立性及其他道德要求，該等要求以誠信、客觀、專業能力以及應有謹慎、保密性及專業行為作為基本原則。

本所應用香港會計師公會頒佈之香港質量控制準則第1號「會計師事務所對執行財務報表審計、審閱和其他鑒證業務以及相關服務業務實施的質量控制」，因此設有一套全面質量控制系統，包括有關遵從道德要求、專業標準以及適用法律及監管要求之成文政策及程序。

申報會計師之責任

吾等之責任為基於吾等之程序對溢利估計之會計政策及計算方法發表意見。

吾等按照香港投資通函呈報委聘準則第500號「盈利預測報告、營運資金充足性聲明及債務聲明」及參考香港會計師公會頒佈之香港鑒證業務準則第3000號（經修訂）「非審核或審閱過往財務資料之鑒證工作」進行吾等之工作。有關準則規定吾等規劃及進行吾等之工作，以合理保證就有關會計政策及計算方法而言，貴公司董事是否已按董事所採納之基準編製溢利估計，以及溢利估計是否按在所有要項上符合貴集團正常採納之會計政策之基準呈列。吾等之工作範圍遠小於按照香港會計師公會頒佈之香港審計準則所進行審核之範圍。因此，吾等並無發表審計意見。

意見

吾等認為，就會計政策及計算方法而言，溢利估計已按照該通函第10頁所載董事採納之基礎妥為編撰，並按在所有要項上符合貴集團截至二零二零年十二月三十一日止年度之已刊發綜合財務報表所載貴集團正常採納之會計政策之基準呈列。

此 致

香港銅鑼灣
告士打道311號
皇室大廈安達人壽大樓21樓
Chinese Estates Holdings Limited
董事會 台照

國衛會計師事務所有限公司
執業會計師

吳家華
執業證書編號：P06417
謹啟

香港，二零二一年十一月十八日

* 僅供識別

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，各董事及本公司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
陳凱韻女士	1,430,700,768	#	於受控制公司之權益及未滿18歲子女之權益	74.99%

附註：

該等股份由JLLH Investments直接持有230,984,820股、Solar Bright直接持有723,290,948股及Century Frontier直接持有476,425,000股。JLLH Investments及Century Frontier各由Solar Bright全資擁有，而Solar Bright由Sino Omen全資擁有，Sino Omen之全部股本由陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學、劉秀權及劉秀兒之信託人）持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，陳凱韻女士被視為擁有全部該等1,430,700,768股股份之權益。

(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	50,000	*	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、劉秀樺及劉秀兒之信託人）直接持有Sino Omen全部已發行股本。Sino Omen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全部已發行股本之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司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。

陳凱韻女士為Sino Omen、Solar Bright、JLLH Investments及Century Frontier（均為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。除上文所披露者外，概無董事於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

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。

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) Current Sino Limited（本公司之間接全資擁有附屬公司）作為買方與鄧成波先生（獨立第三方）作為賣方訂立日期為二零二零年一月十日之買賣協議，內容有關買賣隆裕（香港）有限公司全部已發行股本之餘下49%及銷售貸款，代價最高金額為360,000,000港元，詳情於本公司日期為二零二零年一月十日之公布中披露；
- (b) 翠權有限公司（「翠權」，本公司之間接全資擁有附屬公司）、Lucky Way Company Ltd.（本公司之間接全資擁有附屬公司）、City Gateway Limited（本公司之間接全資擁有附屬公司）作為賣方與陳凱韻女士作為買方訂立日期為二零二零年一月二十九日之出售協議，內容有關出售若干債務證券，上限金額為8,000,000,000港元，詳情於本公司日期為二零二零年一月二十九日之公布及本公司日期為二零二零年二月二十八日之通函中披露；
- (c) 華人置業有限公司（「華置」，本公司之直接全資附屬公司）作為租戶與Windsor House Limited（當時由(i)陳凱韻女士（執行董事及本公司之主要股東（彼之未成年子女）之信託人）以其未成年子女之信託人之身份及其本身之身份；及(ii)劉鳴煒先生（非執行董事兼董事會主席）之家族信託間接擁有之公司）作為業主訂立日期為二零二零年六月十二日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓39樓全層之租賃，每月租金為1,409,500港元，為期三年，詳情於本公司日期為二零二零年六月十二日之公布中披露；
- (d) 華置與陳凱韻女士訂立日期為二零二零年八月十四日之服務合約，內容有關提供租務行政服務、資產管理及保養服務、銷售行政服務、物業管理服務、物業行政服務、租賃服務、諮詢及顧問服務及其他一般服務，自二零二零年十一月一日起為期三年。於二零二零年十一月一日至二零二零年十二月三十一日期間、二零二一年及二零二二年、以及二零二三年一月一日至二零二三年十月三十一日期間之服務收費上限分別設定為9,800,000港元、59,400,000港元、62,400,000港元及54,600,000港元，詳情於本公司日期分別為二零二零年八月十四日及二零二零年十月七日之公布及通函中披露；及

- (e) 翠權作為認購人、中梁控股集團有限公司作為發行人、恒融國際有限公司、中梁香港地產投資集團有限公司、中梁國際發展有限公司及華溢投資有限公司作為附屬公司擔保人與UBS AG香港分行作為配售代理訂立日期為二零二零年十一月二十六日之配售及認購協議，內容有關按私人配售基準認購於二零二一年到期100,000,000美元8.875厘之優先票據，發行價為票據本金額之98.966%，另加應計利息，詳情於本公司日期為二零二零年十一月二十六日之公布中披露。

6. 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	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
國衛	執業會計師

上述專家各自已就刊發本通函發出同意書，同意按本通函所示之形式及涵義，轉載其報告及／或意見（視乎情況而定）並引述其名稱，且迄今並無撤回其同意書。

於最後實際可行日期，上述專家各自：

- (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）；及
- (b) 概無於本集團任何成員公司自二零二零年十二月三十一日（即本公司編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

7. 於資產或合約之權益

- (a) 除本附錄「5.重大合約」一段(b)、(c)及(d)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二零二零年十二月三十一日（即本公司編製截至二零二零年十二月三十一日止年度之最近期刊發經審核財務報表之結算日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除本附錄「5.重大合約」一段(b)、(c)及(d)中所披露之協議外，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之任何合約或安排之重大權益。

8. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，陳凱韻女士及劉鳴煒先生（不論直接或間接透過彼等各自之緊密聯繫人）於經營物業投資業務及證券投資業務之私人公司中擁有個人／董事權益，而陳凱韻女士（不論直接或間接透過其緊密聯繫人）於一間經營放債業務之私人公司中擁有個人權益。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。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，經董事作出一切合理查詢後所深知及確信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被認為擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而其在香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓。
- (b) 本公司於香港之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) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

10. 備查文件

由本通函日期起計十四日期間任何工作日（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（地址為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓）可供查閱：

- (a) 本公司之組織章程大綱及公司細則；
- (b) 本公司截至二零一八年、二零一九年及二零二零年十二月三十一日止年度之年報；
- (c) 本公司截至二零二一年六月三十日止六個月之中期報告；
- (d) 本附錄「5.重大合約」一段所述之重大合約；
- (e) 嘉林資本就出售佳兆業票據預期已變現虧損之函件，其全文載於本通函附錄二；
- (f) 國衛就出售佳兆業票據預期已變現虧損之函件，其全文載於本通函附錄三；
- (g) 本附錄「6.專家資格及同意書」一段所述之同意書；及
- (h) 本通函。