

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 MOON OCEAN LTD.之少數股東權益

於二零一一年三月二十八日，買方（本公司之全資擁有附屬公司）與（連同其他人士）賣方訂立該協議，以收購 Moon Ocean 全部無投票權遞延股份，佔 Moon Ocean 全部已發行股本之 29.99%，總現金代價為 1,600,000,000 港元。於收購事項前，Moon Ocean 為本公司間接擁有 70.01% 權益之附屬公司。於收購事項完成後，Moon Ocean 遂成為本公司之間接全資擁有附屬公司。

由於根據該協議擬進行之交易之適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，該協議構成本公司一項須予披露交易。

#### 收購事項

於二零一一年三月二十八日，買方及本公司與賣方訂立該協議，據此，買方同意向賣方收購 Moon Ocean 全部無投票權遞延股份，佔 Moon Ocean 全部已發行股本之 29.99%。該協議之主要條款如下：-

日期： 二零一一年三月二十八日

訂約方： 賣方，作為賣方

買方，作為買方

本公司，作為買方擔保人

**主題事項：** 銷售股份

銷售股份包括Moon Ocean 2,999股票面值為每股1.00美元之無投票權遞延股份，佔Moon Ocean全部已發行股本之29.99%。根據Moon Ocean之組織章程，該等無投票權遞延股份之持有人(i)無權獲發Moon Ocean之任何股東會議之通告或出席該等會議及於會上投票；(ii)只有權與Moon Ocean之普通股持有人按比例分享Moon Ocean之累積可供分派溢利數額超過1,000,333,445港元之部分（任何低於該數額之累積可供分派溢利只會分派予Moon Ocean之普通股持有人（「分派金額」））；及(iii)無權於Moon Ocean因清盤或其他情況而退還資產時與Moon Ocean之普通股持有人按比例收取金額為1,000,333,445港元或以下（扣除已分派予普通股持有人之分派金額之任何部分）之首部分資產。

**代價：** 購買銷售股份之總代價合共為 1,600,000,000 港元，而買方須按以下方式支付予賣方：-

(a) 800,000,000 港元已於該協議日期支付；

(b) 400,000,000 港元須於該協議日期起計 90 日內支付；及

(c) 400,000,000 港元須於該協議日期起計 180 日內支付。

**保證：** 本公司擔保買方履行於該協議項下之責任。

交易已於該協議日期完成。於交易完成時，除支付第一期代價 800,000,000 港元外，買方亦就代價餘額向賣方開出期票。買方根據該協議應付之第一期代價已以本集團內部資源支付，而代價餘額則擬以本集團內部資源支付。

該協議屬一般商業條款，該協議之條款乃訂約各方經公平磋商後達成。代價乃參考由獨立物業估值師就該物業按現況編製之估值報告內之當前市值 8,500,000,000 港元、Moon Ocean 集團之負債淨值及 Moon Ocean 退還資產時銷售股份之分派金額後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款屬公平合理，並符合本公司及本公司股東之整體利益。

## 進行收購事項之理由

收購事項讓本集團擁有 Moon Ocean 及該物業之 100% 權益，而本集團將可享有該物業未來發展之全部裨益。

## 本集團之資料

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。買方為一家投資控股公司，用作持有本集團於 Moon Ocean 之權益。

## 賣方之資料

賣方為一家投資控股公司，於根據該協議出售銷售股份前用作持有銷售股份。經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人均為本公司及其關連人士之獨立第三方。

## MOON OCEAN 集團之資料

Moon Ocean 乃於二零零五年於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，並擁有三家全資擁有附屬公司，其中 Grand Silver Limited 及榮祥有限公司均於英屬維爾京群島註冊成立，而銀翠有限公司則於澳門註冊成立。

於收購事項完成前，買方擁有 Moon Ocean 7,001 股普通股，佔 Moon Ocean 全部已發行股本之 70.01%，而賣方則擁有餘下 Moon Ocean 2,999 股無投票權遞延股份，佔 Moon Ocean 全部已發行股本之 29.99%。於收購事項完成後，Moon Ocean 全部已發行普通股及無投票權遞延股份一概由買方擁有，而 Moon Ocean 集團遂成為本公司之間接全資擁有附屬公司。

Moon Ocean 為土地之租賃權益擁有人，該土地位於澳門氹仔偉龍馬路，接鄰澳門國際機場，總地盤面積約為 82,711 平方米（約 890,301 平方呎）。該土地可發展之總住宅樓面面積約為 537,560 平方米（約 5,786,296 平方呎）（不包括停車場範圍及室外設施範圍）。土地租賃之有效期於二零一五年十二月十三日屆滿，並可按照適用法例續期。

按照計劃，該土地將發展成高級住宅項目。發展項目將分階段發展成 26 座住宅大廈，第一期發展項目現已落實，其地盤平整工程亦已於二零一零年五月展開。第一期發展項目將計劃於二零一一年第二季推出。

Moon Ocean 集團之財務摘要如下：-

	截至二零零九年 十二月三十一日止年度 (千港元)	截至二零一零年 十二月三十一日止年度 (千港元)
除稅前虧損	121	45
除稅後虧損	121	45
負債淨值	1,564	1,609

附註：財務數據乃以 Moon Ocean 未經審核綜合財務報表為基準，該物業之賬面成本乃按歷史成本約 1,494,000,000 港元呈列。於二零一一年三月二十四日，該物業之賬面成本約為 2,124,600,000 港元，Moon Ocean 集團之綜合總負債及負債淨值分別約為 2,205,700,000 港元及 1,492,000 港元。

Moon Ocean 之財務報表乃按香港公認會計原則及慣例編製。

於本公布日期，除於該物業及相關發展項目之權益外，Moon Ocean 集團並無任何重大資產。Moon Ocean 集團之主要負債為結欠本公司全資擁有附屬公司之公司間貸款。

### 一般事項

由於根據該協議擬進行之交易之適用百分比率超過 5% 但低於 25%，根據上市規則第 14 章，該協議構成本公司一項須予披露交易。

### 釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	根據該協議收購銷售股份；
「該協議」	指	由賣方、買方及本公司就買賣銷售股份於二零一一年三月二十八日訂立之買賣協議；
「董事會」	指	本公司之董事會；
「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；
「交易完成」	指	完成該協議；
「關連人士」	指	具上市規則所賦予之涵義；
「董事」	指	本公司之董事；

「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；
「土地」	指	位於澳門氹仔偉龍馬路之土地，有關詳情載於本公布「Moon Ocean 集團之資料」一段內；
「上市規則」	指	現行生效之聯交所證券上市規則；
「澳門」	指	中華人民共和國澳門特別行政區；
「Moon Ocean」	指	Moon Ocean Ltd.，於英屬維爾京群島註冊成立之公司；
「Moon Ocean 集團」	指	Moon Ocean 及其直接或間接全資擁有之附屬公司；
「該物業」	指	土地及其上之建築物；
「買方」	指	Union Team Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司之全資擁有附屬公司；
「銷售股份」	指	Moon Ocean 2,999 股無投票權遞延股份，佔 Moon Ocean 全部已發行股本之 29.99%，全部票面值為每股 1.00 美元；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「賣方」	指	Best Express Holdings Limited，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，彼及彼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；
「港元」	指	港元，香港法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

承董事會命  
公司秘書  
林光蔚

香港，二零一一年三月二十八日

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>