

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 收購朝隆集團有限公司之 49%權益

於二零一一年五月十六日，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，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份，總現金代價為 500,000,000 美元。

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

於二零一一年五月十六日，買方與賣方及恆大訂立該協議，據此，買方有條件同意收購而賣方有條件同意出售銷售股份。該協議之主要條款如下：

日期：二零一一年五月十六日

訂約方：(i) 賣方，作為賣方；
(ii) 買方，作為買方；及
(iii) 恆大，作為賣方擔保人。

所收購資產：銷售股份，佔朝隆全部已發行股本之 49%。誠如下文「目標集團之資料」一節所披露，朝隆之主要資產為其於啓東通譽及啓東寶豐之 100%間接股本權益，而上述兩間公司則擁有該土地之土地使用權。

代價 : 買方根據該協議應付之代價為500,000,000美元（相當於約3,886,350,000港元）。

買方須於交易完成時支付代價，代價由訂約方經公平磋商，並參考獨立物業估值師就該土地之現況所編製之估值報告內之現時市場價值人民幣7,000,000,000元（相當於約8,376,900,000港元）以及目標集團於二零一一年四月三十日之未經審核綜合資產淨值後釐定。

代價將以現金支付，並由本集團之內部資金中撥付。

先決條件 : 交易完成乃以下列條件於二零一一年六月十八日或之前（或各訂約方不時以書面議定之較後日期）履行（或獲買方豁免）為條件：

1. 買方已就目標集團進行盡職審查，包括但不限於目標集團之持股架構、銷售股份、該土地及目標集團之事務狀況、資產及負債、財務狀況及業務營運，以及與相關票據文件有關之事宜，且買方滿意該盡職審查之結果；
2. 賣方及／或恆大已取得就該協議之目的所需且任何監管或政府機構可能依法要求之一切批准、授權、豁免及允許；
3. 買方之離岸律師送達法律意見，當中包含有關朝隆之具體事宜；
4. 買方之中國律師送達法律意見，當中包含有關啓東通譽及啓東寶豐之具體事宜，以及該土地之合法所有權；
5. 賣方於該協議提出之保證於該協議日期及截至完成日期（包括交易完成日期）仍然真確且不具誤導性；及
6. 送達解除契據及／或其他文件，引證(i)銷售股份已獲全面絕對解除及放棄與相關票據文件有關對銷售股份作出之任何及全部抵押及(ii)根據該協議擬進行之交易完全符合相關票據文件之相關條文。

交易完成 : 交易完成將於條件獲達成（或獲買方豁免）（惟上文第5項所載條件須於交易完成時同時達成則除外）後第三個營業日，或各訂約方以書面議定之其他日子發生。

擔保 : 作為買方同意訂立該協議之考慮，恆大擔保買方準時妥善履行該協議下之一切責任。

股東協議

待該協議成為無條件後，賣方、買方與朝隆將就朝隆之管理訂立股東協議。

股東協議載有與朝隆股東轉讓股份有關之標準限制條文（如優先決定權）。此外，根據股東協議，如發生下列事項，賣方及買方將有權要求另一方出售彼實益持有之股份：

- (1) 僵局 如出現僵局，賣方或買方將有權向另一方及朝隆發出通知，表明彼擬於指定限期內出售彼實益持有之股份，而朝隆所收到之首份通知將屬有效通知。
- (2) 控制權變動 如控制權出現變動，並無控制權變動一方有權購入出現控制權變動一方實益持有之全部股份。
- (3) 違約 如賣方或買方在履行或遵守股東協議項下之任何責任方面出現重大違約，而有關違約不能在指定限期內糾正，則履約方有權購入違約方實益持有之全部股份。
- (4) 資不抵債 如有資不抵債之情況出現，非清盤方有權購入清盤方實益持有之全部股份。
- (5) 相關票據文件項下之違約 如出現相關票據文件項下之違約事項，買方有權購入賣方所持有之全部股份。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股東協議之條款公平合理，且訂立股東協議符合本公司及本公司股東之整體利益。

進行該交易之理由及裨益

董事相信，收購啓東通譽及啓東寶豐之49%間接權益並從而擁有該土地之土地使用權，將可讓本集團擴闊及擴大物業市場之份額，對本集團於中國之業務發展有利。

董事（包括獨立非執行董事）認為，該協議之條款乃按一般商業條款達成，屬公平合理，而訂立該協議及據此擬進行之交易符合本公司及本公司股東之整體利益。

目標集團之資料

朝隆為一家於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。於交易完成前，朝隆由賣方100%全資擁有。朝隆之主要業務為投資控股。

智煌為一家於香港註冊成立之有限公司，由朝隆100%全資擁有。智煌之主要業務為投資控股，並擁有啓東通譽及啓東寶豐之全部股本權益。

啓東通譽為一家於中國成立之外商獨資企業。其註冊資本為29,900,000美元（相當於約232,403,730港元），已於本公布日期全數由賣方出資。啓東通譽之主要業務為房地產發展，並擁有該土地若干部分之土地使用權。

啓東寶豐為一家於中國成立之外商獨資企業。其註冊資本為29,900,000美元（相當於約232,403,730港元），已於本公布日期全數由賣方出資。啓東寶豐之主要業務為房地產發展，並擁有該土地若干部分之土地使用權。

根據目標集團於二零一一年四月三十日之未經審核備考綜合財務報表（按香港財務報告準則編製），目標集團之未經審核綜合總資產約為人民幣641,180,000元（相當於約767,300,000港元），目標集團之未經審核綜合資產淨值約為人民幣44,260,000元（相當於約52,970,000港元），而該土地之賬面值則約為人民幣539,480,000元（相當於約645,600,000港元）。

目標集團之財務摘要載列如下： -

	截至十二月三十一日止年度	
	二零零九年 (人民幣)	二零一零年 (人民幣)
營業額	-	-
除稅前及除稅後 (虧損) / 溢利	(4,421,000元) (相當於約(5,290,000港元))	7,956,000元 (相當於約9,521,000港元)

於交易完成後，買方將持有朝隆全部已發行股本之49%，以及智煌、啓東通譽及啓東寶豐各自之49%間接權益，而目標集團之業績將不會計入本公司之綜合財務報表內。

該土地之資料

該土地位於中國江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部。該土地之總地盤面積約為1,335,000平方米。該土地將發展成結合住宅、商業及渡假之綜合發展項目，估計總建築面積為1,580,000平方米。於本公告日期，發展項目第一期之建築工程已經展開。

買方及本集團之資料

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。

賣方及恆大之資料

賣方為一家投資控股公司，持有目標集團。

恆大主要在中國從事物業發展、物業投資、物業管理、物業建設、土地平整及其他物業發展相關服務。

經一切合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，賣方、恆大、恆大之控股股東及恆大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概無關連。

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：

「該協議」	指	由賣方、買方及恆大就買賣銷售股份於二零一一年五月十六日訂立之買賣協議；
「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有限公司，其股份於聯交所上市；
「交易完成」	指	完成該協議；
「條件」	指	交易完成之先決條件；
「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；
「恆大」	指	恆大地產集團有限公司，於開曼群島註冊成立之有限公司，其股份於聯交所上市；

「朝隆」	指	朝隆集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，由賣方 100% 全資擁有；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「香港」	指	中國香港特別行政區；
「該土地」	指	位於中國江蘇省啓東市寅陽鎮寅興墾區外側東南部之土地；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「智煌」	指	智煌控股有限公司，於香港註冊成立之有限公司，由朝隆 100% 全資擁有；
「買方」	指	忠榮有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之全資擁有附屬公司；
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣；
「啓東寶豐」	指	啓東寶豐置業有限公司，於中國成立之有限責任外商獨資企業，擁有該土地若干部分之土地使用權；
「啓東通譽」	指	啓東通譽置業有限公司，於中國成立之有限責任外商獨資企業，擁有該土地若干部分之土地使用權；
「相關票據文件」	指	與恆大所發行以人民幣計值並以美元結算於二零一四年到期之 7.50 厘優先票據、於二零一五年到期之 13 厘優先票據，以及以人民幣計值並以美元結算於二零一六年到期之 9.25 厘優先票據有關之所有文件；
「股份」	指	朝隆股本中每股面值 1.00 美元之股份；
「銷售股份」	指	朝隆股本中 49 股每股面值 1.00 美元之股份，即朝隆全部已發行股本之 49%；
「股東協議」	指	賣方、買方與朝隆將於完成時就朝隆之管理訂立之股東協議；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標集團」	指	朝隆及其附屬公司，即智煌、啓東通譽及啓東寶豐；

「賣方」	指	盛建（BVI）有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為恆大之間接全資擁有附屬公司；
「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」或「美金」	指	美元，美利堅合眾國法定貨幣；及
「%」	指	百分比。

就說明本公布而言，所用匯率為1美元兌7.7727港元及人民幣1元兌1.1967港元，僅供參考。

承董事會命
公司秘書
林光蔚

香港，二零一一年五月十六日

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>