

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 KNIGHTLIGHTS PROPERTY INTERNATIONAL S.A.

於二零一七年五月五日（倫敦時間），買方（本公司之間接全資擁有附屬公司）與賣方訂立該協議，以收購銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）。成交已於簽署該協議後隨即生效。

目標公司之主要資產為目標物業，即一幢位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之綜合用途樓宇。

於成交後，目標公司已成為本公司之間接全資擁有附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將計入本集團之綜合財務報表內。

由於根據該協議擬進行之交易之一項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故該協議及收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公布規定。

收購事項

於二零一七年五月五日（倫敦時間），買方與賣方訂立該協議，據此，買方同意（其中包括）向賣方收購銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本）。該協議之主要條款如下：-

日期： 二零一七年五月五日（倫敦時間）

- 訂約方：** 買方（本公司之間接全資擁有附屬公司）
賣方
目標公司
- 主體事項：** 緊接成交前，賣方直接持有目標公司 100% 之股權。根據該協議，買方同意收購且賣方同意出售銷售股份（相當於目標公司之全部已發行股本），惟須受該協議之條款規限。
- 目標公司之主要資產為目標物業。
- 於成交後，目標公司已成為本公司之間接全資擁有附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將計入本集團之綜合財務報表內。
- 代價：** 買方就收購事項應付賣方之代價將為一筆相等於資產淨值（定義見下文）之款項。
- 「**資產淨值**」指緊接成交前目標公司之資產總值（包括目標物業之物業議定價值 174,990,000 英鎊（相當於約 1,759,944,000 港元））減去目標公司之負債總額（包括金額為股東貸款金額之股東貸款），誠如完成賬目所釐定及所示。完成賬目內之股東貸款金額將與備考賬目所示者相同。
- 買方已於成交時以已結算款項支付首筆代價（就成交而言，根據估計資產淨值（定義見下文）計算）（「**成交付款**」）。
- 「**估計資產淨值**」指備考賬目所載緊接成交前之資產淨值估計。
- 此外，買方已於成交時代表目標公司以已結算款項向賣方支付一筆相等於股東貸款金額（於備考賬目列示）之金額。
- 代價不得超過 125,000,000 英鎊（相當於約 1,257,175,000 港元）（「**上限**」）。倘資產淨值超過上限，代價金額則相等於上限金額。

調整代價：

於成交後：

- (a) 倘完成賬目所示之資產淨值高於估計資產淨值，則買方須向賣方支付相當於該超額之金額；及
- (b) 倘完成賬目所示之資產淨值低於估計資產淨值，則賣方須向買方支付相當於該差額之金額。

賣方須於成交後四十個營業日內編製並向買方遞交完成賬目之初稿。倘訂約方無法就完成賬目初稿內之任何項目達成一致，則存有異議之項目及就完成賬目初稿所作之有關調整將交由獨立事務所之註冊會計師釐定。

除了與賣方權力和權限以及銷售股份和目標物業之擁有權相關之保證外，賣方就根據該協議所作大部分保證及全部稅務彌償所承擔之責任均僅以名義價值為限，有見及此，買方已另行自費投購若干業權及保證及彌償保險。

成交已於二零一七年五月五日（倫敦時間）簽署該協議後隨即生效。於成交時，成交付款金額 96,850,870 英鎊（相當於約 974,068,000 港元）及股東貸款金額（於備考賬目列示）77,073,357 英鎊（相當於約 775,158,000 港元）已由買方支付。買方根據該協議應付之代價及股東貸款金額均已以或將以內部資金及貸款結付。

該協議按照正常商業條款訂立，而該協議之條款乃由訂約雙方經公平磋商後達成。代價乃參考目標物業之物業議定價值 174,990,000 英鎊（相當於約 1,759,944,000 港元）及目標公司之其他資產及負債之面值而釐定，惟遞延稅項負債、遞延稅項資產及盧森堡稅項負債除外。董事認為目標公司之遞延稅項負債於可見將來將不會實現，將其排除於資產淨值之外乃屬合理，而目標公司之遞延稅項資產金額與盧森堡稅項負債金額相近，將該兩個項目排除後將不會對資產淨值造成重大之財務淨影響。董事亦已考慮獨立物業估值師所編製之近期物業估值，該物業估值顯示目標物業之市值為 175,000,000 英鎊（相當於約 1,760,045,000 港元）。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。

目標公司及目標物業之資料

目標公司為一間投資控股公司，而目標公司之主要資產為目標物業。

目標物業為一幢位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之綜合用途樓宇，建於一幅永久業權土地上。目標物業提供約 80,000 平方呎之甲級寫字樓面積，分佈於地下低層、地下及六層上層。目標物業之所有單位已全數出租予多名租戶，目前全年租金收入約為 7,890,653 英鎊（相當於約 79,359,000 港元）。

目標公司之財務資料

目標公司截至二零一五年及二零一六年十二月三十一日止兩個年度各年之未經審核財務業績概要載列如下：-

	截至二零一五年 十二月三十一日止年度		截至二零一六年 十二月三十一日止年度	
	(千英鎊)	(千港元)	(千英鎊)	(千港元)
重估投資物業產生之 未變現收益 (虧損)	19,588	197,004	(14,412)	(144,947)
稅前溢利 (虧損)	22,103	222,299	(11,359)	(114,242)
稅後溢利 (虧損)	21,565	216,888	(11,982)	(120,508)

於二零一七年三月三十一日，目標公司之未經審核資產淨值約為 95,338,294 英鎊（相當於約 958,855,000 港元）。

目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核財務業績乃根據國際財務報告準則編製，而目標公司截至二零一六年十二月三十一日止年度及截至二零一七年三月三十一日止期間之未經審核財務資料，其編製基準與編製目標公司截至二零一五年十二月三十一日止年度之未經審核賬目所用之基準一致。

本公司預期本公司與目標公司之會計準則並無重大主要差異。

進行收購事項之理由

收購事項與本集團有關物業租賃之主要業務相符。目標物業將被持作投資物業，用作長期資本增值及租賃用途。預期目標物業可為本集團帶來穩定及持續之收入。收購事項亦令本集團得以拓展及擴闊其於英國之物業市場之業務範疇，同時有助本集團在英國之業務發展。

本集團及買方之資料

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。買方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司。

賣方之資料

賣方為一間於澤西島成立及註冊之投資控股公司。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，賣方及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方。

一般事項

由於根據該協議擬進行之交易之一項適用百分比率高於 5% 但低於 25%，故該協議及收購事項構成本公司一項須予披露交易，並須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公布規定。

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 由買方、賣方及目標公司就買賣銷售股份於二零一七年五月五日（倫敦時間）訂立之買賣協議；
「董事會」	指 董事會；
「營業日」	指 位於倫敦、澤西島、英屬維爾京群島、香港、吉隆坡及盧森堡之銀行開門辦理一般銀行業務之日（星期六或星期日除外）；
「本公司」	指 Chinese Estates Holdings Limited（股份代號：127），於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市；
「成交」	指 該協議之成交；
「完成賬目」	指 將根據該協議所載之特定會計政策編製及完成之目標公司於緊接成交前之資產負債表；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；

「代價」	指 收購事項之代價；
「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；
「國際財務報告準則」	指 由國際會計準則理事會（或前任機構）所頒布或採納之國際財務報告準則或國際會計準則及其所批准之詮釋，以及由國際會計準則委員會前任機構所批准之常設詮釋委員會詮釋，惟均由歐洲委員會根據歐盟規例 1606/2002 不時予以採納且於截至二零一五年十二月三十一日止之會計期間生效；
「上市規則」	指 現時生效之聯交所證券上市規則；
「備考賬目」	指 於緊接成交前由賣方編製，對目標公司真誠作出最佳估計之備考資產負債表，並經雙方同意；
「買方」	指 Choice Leader Limited ，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為本公司之間接全資擁有附屬公司；
「股東貸款」	指 表示以下： <ul style="list-style-type: none"> (a) Kwasa Global (Jersey) Limited 與目標公司所訂立日期為二零一一年八月十一日之優先貸款協議，隨後於二零一三年九月二十七日經修訂並轉讓予賣方（作為放款人）； (b) 賣方與目標公司所訂立日期為二零一七年三月八日之公司間往來貸款融資協議；及 (c) 賣方聯繫人向目標公司提供之任何其他貸款；
「股東貸款金額」	指 備考賬目或完成賬目所示目標公司根據股東貸款於緊接成交前結欠賣方及／或任何賣方聯繫人之總金額（包括本金及應計或未償還利息，已扣除賣方聯繫人結欠目標公司之所有金額）；
「銷售股份」	指 目標公司之全部已發行股本；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；

「賣方」	指 Kwasa UK Duo Limited，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，該公司及其最終實益擁有人乃獨立於本公司及本公司關連人士之第三方；
「賣方聯繫人」	指 賣方及其旗下所有附屬公司、其所有控股公司或母公司，以及其各控股公司或母公司旗下之所有其他附屬公司，但不包括目標公司；
「目標公司」	指 Knightlights Property International S.A.，根據盧森堡法律組織及存續之有限公司，該公司於緊接成交前由賣方全資擁有；
「目標物業」	指 位於英國倫敦 St James's Square 11 及 12 號以及 Ormond Yard 14 至 17 號之永久業權土地及樓宇；
「英國」	指 英國；
「英鎊」	指 英鎊，英國法定貨幣；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；及
「%」	指 百分比。

就說明本公布而言，除文義另有所指外，貨幣兌換乃根據 1 英鎊 = 10.0574 港元之匯率計算。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零一七年五月七日

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>