

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的内容概不負責，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内容而產生或因倚賴該等内容而引致的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)

有關出售事項之須予披露交易及 有關授權出售中國恒大集團上市證券之可能主要交易

(A) 出售事項

董事會謹此公布，自二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日（包括首尾兩天）期間，本集團透過聯交所公開市場出售合共 108,909,000 股出售股份（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）），總代價約為 246,500,000 港元（不包括交易成本）。每股出售股份之平均售價約為 2.26 港元（不包括交易成本）。

(B) 可能出售事項及出售授權

董事會亦公布，本公司已根據上市規則第 14.44 條就向董事授予出售授權尋求相關股東批准以代替召開股東大會，以於授權期間出售本集團於本公布日期持有的全部或部分授權股份。

上市規則之涵義

(1) 有關出售事項

由於出售事項乃自二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日通過一系列交易於十二個月內進行，因此涉及出售事項之合共 108,909,000 股出售股份根據上市規則第 14.22 條進行合併。根據上市規則第 14.07 條，由於與出售事項有關適用百分比率如上所述按合併基準計算超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公布規定。

(2) 有關可能出售事項及出售授權

根據上市規則第 14.07 條，由於有關可能出售事項及出售授權之一項或以上適用百分比率與出售事項合併計算時超過 25% 但低於 75%，因此，可能出售事項及出售授權根據上市規則第 14 章構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公布、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於可能出售事項及出售授權中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准可能出售事項及出售授權，概無股東須放棄投票。於本公布日期，根據上市規則第 14.44 條，本公司已於二零二一年九月二十三日就可能出售事項及出售授權取得相關股東（為一組緊密聯繫股東，合共實益擁有 1,430,700,768 股股份（佔本公司於本公布日期已發行股本約 74.99%），附帶權利可於本公司股東大會上投票）之書面批准。

因此，本公司將不會召開股東大會以批准可能出售事項及出售授權。

根據上市規則第 14.41 條，由於可能出售事項及出售授權已根據上市規則第 14.44 條獲股東書面批准，本公司須於本公布刊發後十五個營業日內（即於二零二一年十月十八日或之前）向股東寄發載有（其中包括）可能出售事項及出售授權進一步詳情之通函。由於需要時間編製根據上市規則將載入通函之相關財務及其他資料，本公司可能無法於有關期間內寄發通函，在此情況下，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a) 條，並將於適時就通函之預期寄發日期另行刊發公布。

本集團是否決定進行可能出售事項，或其程度，將取決於多項因素，包括但不限於授權期間之現行市場氣氛及市況。儘管本集團目前擬進行可能出售事項，概不保證本集團最終將進行可能出售事項之任何部分。因此，股東及本公司其他潛在投資者於買賣股份時務請格外審慎行事。

(A) 出售事項

董事會謹此公布，自二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日（包括首尾兩天）期間，本集團透過聯交所公開市場出售合共 108,909,000 股出售股份（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）），總代價約為 246,500,000 港元（不包括交易成本）。每股出售股份之平均售價約為 2.26 港元（不包括交易成本）。

出售事項之代價

有關出售事項的總代價為出售股份當時之市價，且已經及將以現金款項收取，並根據相關標準市場慣例結算。本集團於緊隨出售事項後繼續持有 751,091,000 股恒大股份（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 5.66%（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））。

由於出售股份乃透過聯交所公開市場出售，本公司並不知悉出售股份之買方身份，因此，據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，出售股份之買方及彼等各自之最終實益擁有人（如適用）為獨立第三方。

(B) 可能出售事項及出售授權

鑒於股市波動及為了於適當時候靈活進行可能出售事項，本公司已根據上市規則第 14.44 條就向董事授予出售授權尋求相關股東批准以代替召開股東大會，以於授權期間出售本集團於本公布日期持有的全部或部分授權股份。

出售授權之條款及條件

於本公布日期，授權股份佔中國恒大集團於二零二一年八月三十一日的已發行股本約 5.66%（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）。本集團擬進行可能出售事項，以根據下列條款及條件變現其證券投資：

1. 將予出售授權股份之最高數目

本集團將視乎當時市況，於授權期間不時在市場上或透過大宗交易於一宗或一系列交易中出售最多 751,091,000 股授權股份。

2. 授權期間

出售授權將自相關股東通過相關決議案當日（即二零二一年九月二十三日）起計十二個月期間有效。

3. 可能出售事項之方式

相關指定董事將獲授權及賦予權力全權酌情釐定、決定、執行及實施與可能出售事項有關之所有事宜，包括但不限於出售批次數目、每次出售中將予出售之授權股份數目、每次出售之時間，以及是否透過於聯交所公開市場或透過與有信譽之投資銀行（作為獨立第三方之配售代理）訂立配售協議或安排進行大宗交易之方式出售。因此，本公司將不會知悉授權股份的潛在買方之身份，及據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，可能出售事項之買方及彼等各自之最終實益擁有人（如適用）將為獨立第三方。於本公布日期，概無潛在買方表示有意向本集團購買任何授權股份。

4. 授權股份之售價

授權股份於聯交所公開市場之售價將為授權股份於相關時間之市價，而就透過大宗交易進行之任何出售而言，出售之條款及條件將參考授權股份之現行市價按公平基準磋商，惟授權股份之售價須受最低售價所規限。

釐定授權股份售價之基準

本公司綜合財務報表內授權股份之賬面值乃參考授權股份於二零二零年十二月三十一日之收市價每股 14.90 港元釐定，出售任何授權股份之價格低於該二零二零年十二月三十一日之價格將於本公司綜合財務報表內其他全面收益中入賬為虧損。誠如本公布「進行出售事項、可能出售事項及出售授權之理由及裨益」各段所示，授權股份於聯交所所報之收市價自二零二一年三月起大幅下跌，並於二零二一年九月二十一日進一步下跌至每股 2.27 港元。經參考授權股份於二零二一年九月二十一日的收市價每股 2.27 港元（較於二零二零年十二月三十一日的收市價每股 14.90 港元低 12.63 港元），假設本集團已於二零二一年根據出售授權出售所有授權股份，估計本集團將於截至二零二一年十二月三十一日止年度於其他全面收益錄得已變現虧損約 9,486,300,000 港元（有待審核）。

儘管本集團預期經參考上述授權股份之近期市價後於其他全面收益錄得虧損，董事認為，鑒於「進行出售事項、可能出售事項及出售授權之理由及裨益」各段所述之因素，董事認為釐定授權股份售價之基準屬公平合理，並符合本公司及股東之整體利益。

可能出售事項之代價

為舉例說明，經參考授權股份於二零二一年九月二十一日之收市價每股 2.27 港元，可能出售事項之估計出售所得款項總額（假設本集團現時持有之全部 751,091,000 股授權股份將予出售）將約為 1,705,000,000 港元。

有關中國恒大集團、恒大股份、出售股份及授權股份之資料

中國恒大集團

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於本公布日期，中國恒大集團（股份代號：3333）為一間在開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市。中國恒大集團及其附屬公司主要於中國從事房地產開發、物業投資、物業管理、新能源汽車業務、酒店運營、金融業務、互聯網業務及健康業務。

恒大股份、出售股份及授權股份

恒大股份由本集團於二零一七年及二零一八年購入，自此由本集團持有。於二零一八年十二月三十一日、二零一九年十二月三十一日、二零二零年十二月三十一日及二零二一年六月三十日，本集團持有合共 860,000,000 股恒大股份（包括出售股份及授權股份），該等股份乃本集團於二零一七年及二零一八年購入，總成本（包括交易成本）約為 13,596,000,000 港元，或平均成本（包括交易成本）約為每股 15.8 港元，而本集團自二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日期間透過一系列交易於公開市場出售合共 108,909,000 股出售股份，平均價格約為每股 2.26 港元，並因此自該出售事項變現出售所得款項總額約 246,500,000 港元，而於本公布日期 751,091,000 股授權股份仍由本集團持有。恒大股份（包括出售股份及授權股份）於聯交所主板上市。

中國恒大集團之綜合財務資料乃摘錄自中國恒大集團截至二零一九年及二零二零年十二月三十一日止兩個財政年度之年報，詳情如下：

	截至二零一九年 十二月三十一日止年度 人民幣	截至二零二零年 十二月三十一日止年度 人民幣
除稅前溢利	74,172,000,000 (相當於約 89,348,000,000 港元)	68,245,000,000 (相當於約 82,208,000,000 港元)
除稅後溢利	33,542,000,000 (相當於約 40,405,000,000 港元)	31,400,000,000 (相當於約 37,824,000,000 港元)

誠如中國恒大集團截至二零二一年六月三十日止六個月之未經審核中期業績公布（「中國恒大中期業績公布」）所披露，中國恒大集團於二零二一年六月三十日之未經審核綜合資產淨值約為人民幣411,041,000,000元（相當於約495,140,000,000港元）。

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。

進行出售事項、可能出售事項及出售授權之理由及裨益

出售事項及可能出售事項構成本集團證券投資活動之一部分，並於本集團之一般及日常業務過程中進行。

董事對中國恒大集團的近期發展持審慎關注態度，包括中國恒大集團於中國恒大中期業績公布及中國恒大集團日期為二零二一年九月十四日的公布中就其流動資金及持續經營作出的若干披露，以及倘中國恒大集團已採取及將採取的下述補救措施未能有效落實，則有關其財務及經營狀況的可能後果及可能重大不利變動。

就流動資金問題而言，尤其是於中國恒大中期業績公布第7頁「流動資金及持續經營」一節所述：

「截至本業績公告日期，一些與房地產開發相關的應付款項逾期未付，導致本集團部分項目停工。本集團正與供應商及建築承包商洽談，通過延期支付或以物業抵扣欠款，爭取項目復工。」

「此外，本集團將採取以下措施，以減輕我們目前所面臨的流動性問題，主要包括：調整項目開發時間表、嚴格控制成本、大力促進銷售及回款、爭取借款續貸和展期、出售股權和資產（包括但不限於投資物業、酒店及其他物業）及引入投資者增加本集團及其附屬公司的股本。本集團將研究以上各項措施，採取最有利於本集團的方案。」

本公司管理層已考慮有關經營現金流、資本開支及融資需求的假設，以及未來十二個月的預計現金流。於審閱預計現金流後，董事認為如上述措施得到有效落實，本集團將擁有足夠營運資金以履行未來十二個月內到期的財務責任，因此認為使用持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料乃屬適當。

假如上述措施無法有效落實，董事認為，使用持續經營基準編製簡明綜合中期財務資料將屬不適當。在這種情況下，本集團須考慮於簡明綜合財務資料作出以下調整：(i)賬面資產減至其可變現價值；(ii)為可能產生的或有負債作出撥備；及(iii)將非流動資產及非流動負債分別重新歸類為流動資產及流動負債。上述可能調整的影響在目前的簡明綜合中期財務資料中並未反映。」

於中國恒大集團日期為二零二一年九月十四日的公布第2頁「本集團兩家子公司未能按期履行擔保責任及有關流動性問題的更新」一節所述：

「截至本公告之日，本集團的兩家子公司未能按期履行為第三方發行理財產品提供的擔保義務，相關金額約為人民幣9.34億元。公司正在積極與發行人和投資人進行協商以期達成一致同意的還款安排。

考慮到上述改善流動性的困難、挑戰及不確定性，本集團無法保證繼續履行有關融資及其他合同下的財務義務。如果公司未能履行擔保或其他到期債務的義務，且無法與投資人或債權人達成延期還款或其他替代方案，可能導致現有融資安排下的交叉違約，並可能導致相關債權人要求債務加速到期。這將對本集團業務、前景、財務狀況及運營結果造成重大不利影響。」

此外，董事知悉並審慎關注中國恒大集團的股價於近期數月大幅下跌。

中國恒大集團之股份於自二零二零年十二月三十一日起之每月最後交易日及本公布前之最後交易日之收市價如下：

	港元
二零二零年十二月三十一日	14.90
二零二一年一月二十九日	14.94
二零二一年二月二十六日	15.88
二零二一年三月三十一日	14.80
二零二一年四月三十日	13.16
二零二一年五月三十一日	11.64
二零二一年六月三十日	10.12
二零二一年七月三十日	5.26
二零二一年八月三十一日	4.36
二零二一年九月二十一日	2.27

鑒於上述情況並考慮到股市波動以及不斷變化的市場及經濟狀況，董事認為：

(a) 出售事項及可能出售事項為本集團提供即時流動資金，能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；及

(b) 鑒於按合併基準出售所有授權股份（與出售事項合併計算）將構成本公司之主要交易，須根據上市規則第14章取得股東批准，而按可能最佳價格出售授權股份須抓緊適當時機迅速進行出售行動，而就各項可能出售事項尋求股東事先批准並不切實可行，出售授權可為董事提供靈活性，以觀察授權股份之價格表現，並參考不斷變化之市況及經濟狀況迅速、有效及高效地行事，從而將可能出售事項可變現之所得款項最大化。

鑒於出售事項乃於公開市場進行，且出售事項代價乃基於出售股份於公開市場之現行市價釐定，故董事認為出售事項乃按一般商業條款訂立而條款屬公平合理，且出售事項符合本公司及股東之整體利益。

鑒於可能出售事項將透過公開市場或透過大宗交易進行，而可能出售事項之代價將根據授權股份於公開市場之現行市價釐定，且透過大宗交易進行可能出售事項將受限於最低售價，董事認為，可能出售事項及出售授權乃按一般商業條款訂立，其條款屬公平合理，且可能出售事項及出售授權符合本公司及股東之整體利益。

倘並非所有授權股份已於授權期間屆滿後出售，則視乎相關時間之現行市場及經濟狀況，本公司可能考慮於必要及適當時尋求股東批准更新出售授權或延長授權期間。

出售事項及可能出售事項之財務影響及所得款項用途

於本公司綜合財務報表中，本集團持有之所有恒大股份（包括出售股份及授權股份）已分類為「股本投資」及於本公司綜合財務狀況報表內之「通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產」，而恒大股份之股息收入於本公司綜合全面收益報表內呈列為「損益中收入」及該股本投資之公平值變動收益／虧損呈列於本公司綜合全面收益報表內呈列為「其他全面收益／支出」並不會重新分類至損益。

於本公司綜合財務報表中出售股份於二零二零年十二月三十一日之賬面值約為1,622,700,000港元。預期本集團將於截至二零二一年十二月三十一日止年度因出售事項而於其他全面收益內錄得已變現虧損約為1,376,700,000港元（有待審核），已變現虧損按(i)出售事項之出售所得款項總額扣除相關交易成本後之淨額；與(ii)出售股份於二零二零年十二月三十一日之賬面值之間的差額計算得出。

於截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團已收取中國恒大集團二零二零年之末期股息每股人民幣0.152元（相等於約0.182港元）（適用於本集團持有之全部860,000,000股恒大股份），合共約156,500,000港元。

於二零二零年十二月三十一日，授權股份於本公司綜合財務報表之賬面值約為11,191,300,000港元。為方便說明，假設本集團目前持有之全部751,091,000股授權股份將於二零二一年按授權股份於二零二一年九月二十一日之收市價每股2.27港元出售，預期本集團將於截至二零二一年十二月三十一日止年度因可能出售事項而於其他全面收益錄得已變現虧損約9,486,300,000港元（有待審核）。已變現虧損指(i)經參考於二零二一年九月二十一日之收市價計算之可能出售事項之估計出售所得款項總額約1,705,000,000港元；與(ii)授權股份於二零二零年十二月三十一日之賬面值約11,191,300,000港元之差額。倘出售事項按合併基準計算，並假設全部751,091,000股授權股份將於二零二一年按授權股份於二零二一年九月二十一日之收市價每股2.27港元出售，預期本集團將於截至

二零二一年十二月三十一日止年度因出售全部860,000,000股恒大股份而於其他全面收益錄得已變現虧損約10,863,000,000港元（有待審核）。

股東務請注意，上文所示之財務影響僅供參考，而可能出售事項產生之實際收益或虧損金額最終將於本公司之綜合財務報表內確認。

董事擬將出售事項及可能出售事項之所得款項用作一般營運資金，並於有機遇時用作再投資。

上市規則之涵義

(1) 有關出售事項

由於出售事項乃自二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日通過一系列交易於十二個月內進行，因此涉及出售事項之合共 108,909,000 股出售股份根據上市規則第 14.22 條進行合併。根據上市規則第 14.07 條，由於與出售事項有關適用百分比率如上所述按合併基準計算超過 5%，但所有適用百分比率均低於 25%，出售事項構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第 14 章項下之申報及公布規定。

(2) 有關可能出售事項及出售授權

根據上市規則第 14.07 條，由於有關可能出售事項及出售授權之一項或以上適用百分比率與出售事項合併計算時超過 25% 但低於 75%，因此，可能出售事項及出售授權根據上市規則第 14 章構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公布、通函及股東批准規定。

據董事經作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於可能出售事項及出售授權中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准可能出售事項及出售授權，概無股東須放棄投票。於本公布日期，根據上市規則第 14.44 條，本公司已於二零二一年九月二十三日就可能出售事項及出售授權取得 Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited 及 Century Frontier Limited（「**相關股東**」）之書面批准，該等相關股東分別各自實益擁有 723,290,948 股股份、230,984,820 股股份及 476,425,000 股股份，並由 Sino Omen Holdings Limited 直接或間接全資擁有（為一組緊密聯繫股東，合共實益擁有 1,430,700,768 股股份（佔本公司於本公布日期已發行股本約 74.99%），附帶權利可於本公司股東大會上投票）。

因此，本公司將不會召開股東大會以批准可能出售事項及出售授權。

根據上市規則第 14.41 條，由於可能出售事項及出售授權已根據上市規則第 14.44 條獲股東書面批准，本公司須於本公布刊發後十五個營業日內（即於二零二一年十月十八日或之前）向股東寄發載有（其中包括）可能出售事項及出售授權進一步詳情之通函。由於需要時間編製根據上市規則將載入通函之相關財務及其他資料，本公司可能無法於有關期間內寄發通函，在此情況下，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第 14.41(a) 條，並將於適時就通函之預期寄發日期另行刊發公布。

本集團是否決定進行可能出售事項，或其程度，將取決於多項因素，包括但不限於授權期間之現行市場氣氛及市況。儘管本集團目前擬進行可能出售事項，概不保證本集團最

終將進行可能出售事項之任何部分。因此，股東及本公司其他潛在投資者於買賣股份時務請格外審慎行事。

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：—

「董事會」	指	董事會；
「中國恒大集團」	指	中國恒大集團（股份代號：3333），一間在開曼群島註冊成立之獲豁免有限責任公司，其股份於聯交所主板上市；
「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公司，其股份於聯交所主板上市；
「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；
「出售事項」	指	本集團自二零二一年八月三十日至二零二一年九月二十一日期間進行一系列出售，出售股份按平均價每股約2.26港元出售；
「出售授權」	指	建議股東向董事授予一項授權，以於授權期間根據本公布「B. 可能出售事項及出售授權—出售授權之條款及條件」一段所載之條款及條件於市場上或透過大宗交易出售本集團現時持有之全部或部分授權股份；
「出售股份」	指	本集團於出售事項中所出售之108,909,000股恒大股份；
「恒大股份」	指	於二零二一年六月三十日及緊接出售事項前，本集團於其證券投資中收購並由本集團合法及實益持有之860,000,000股中國恒大集團已發行股份；
「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	中國香港特別行政區；
「獨立第三方」	指	屬獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）之第三方之個人或公司；

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「授權期間」	指	出售授權之有效期，即自相關股東以書面股東批准形式通過相關決議案之日（即二零二一年九月二十三日）起計十二個月期間；
「授權股份」	指	於本公布日期，本集團合法及實益持有並建議根據出售授權擬出售之751,091,000股恒大股份；
「最低售價」	指	每股授權股份0.01港元（不包括交易成本），或上市規則不時規定的任何其他最低價格，倘上市發行人上市證券的市價接近該指定最低價格，聯交所將保留要求上市發行人更改交易方法或對其證券進行合併之權利；
「百分比率」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「可能出售事項」	指	建議根據出售授權而出售授權股份；
「中國」	指	中華人民共和國；
「相關股東」	指	具有本公布「上市規則之涵義」一段所賦予之涵義；
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣；
「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；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；及
「%」	指	百分比。

就本公布而言，人民幣乃按人民幣 1 元兌 1.2046 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，二零二一年九月二十三日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士、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>