

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)

須予披露交易

出售票據

出售事項

於二零二一年十月二十一日，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 52,000,000 美元之已出售票據，總代價為 15,417,482.00 美元（相當於約 120,044,000 港元）（不包括應計利息）或 17,514,740.33 美元（相當於約 136,373,000 港元）（包括應計利息）。

收購守則之涵義

誠如聯合公布所披露，董事會於二零二一年九月二十八日收到由 Solar Bright Ltd.（即就收購守則而言該建議的要約人）提出的該建議。

根據收購守則規則 10 及第 2 項應用指引，於本公布所披露的出售事項之預期已變現虧損（定義見下文）構成盈利預測，並將遵照收購守則規則 10 的規定，於下一份將寄發予股東的文件（預期將為計劃文件）內呈報，且由本公司財務顧問及核數師或會計師出具的相關報告將載於其中。

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。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，而就本公司所知，執行人員有意根據收購守則規則 4 註釋 1 向本公司授出豁免，豁免本公司遵守就出售事項於本公司股東大會上取得股東批准的規定。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之一項或多項適用百分比率（不論單獨計算或與先前出售事項合併計算）超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則之申報及公布規定。

出售事項

於二零二一年十月二十一日，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 52,000,000 美元（相當於約 404,882,000 港元）之已出售票據，總代價為 15,417,482.00 美元（相當於約 120,044,000 港元）（不包括應計利息）。

由於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），因此本集團將就出售事項收取之所得款項總額（包括上述應計利息）為 17,514,740.33 美元（相當於約 136,373,000 港元）。

有關各已出售票據之出售事項代價詳情如下：

| 已出售票據 | 已出售票據本金額（美元） | 代價（不包括應計利息）（美元） | 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 | 23,000,000 | 6,871,500.00 | 7,560,302.08 |
| 10.875 厘優先永續資本證券 | 3,000,000 | 802,392.00 | 825,048.25 |
| 二零二五年到期之 11.7 厘優先票據 | 26,000,000 | 7,743,590.00 | 9,129,390.00 |
| 總計： | 52,000,000 | 15,417,482.00 | 17,514,740.33 |

出售事項項下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公開市場進行，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，票據持有人所出售之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。

最後一批該出售事項預期將於二零二一年十月二十五日交割。

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物業發展、物業投資、物業管理、酒店及餐飲業務、戲院、百貨店及文化中心業務、水路客貨運業務、健康業務及提供顧問服務。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。

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 (美元) | 本集團於緊隨 出售事項後持 有之該等票據 本金總額 (美元) | 利率 | 上市證券 交易所 | 到期日 |
|------------------------------|--|--|------------|--------------------------|---------------------|
| 二零二四年到 期之 9.375 厘 優先票據 | 56,000,000 | 33,000,000 | 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 |
| 10.875 厘優先 永續資本證券 | 30,000,000 | 27,000,000 | 每年 10.875% | 於新交所上市 並於場外交易 市場買賣 | 無 |
| 二零二五年到 期之 11.7 厘優 先票據 | 121,000,000 | 95,000,000 | 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 |

於二零二一年六月三十日，已出售票據之未經審核賬面總值約為 380,923,000 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淨溢利（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 |
|--------|----------------------------------|----------------------------------|
| 除稅前淨溢利 | 62,431 | 16,430 |
| 除稅後淨溢利 | 62,431 | 16,430 |

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，並多年來在一般及日常業務過程中進行證券投資活動。

有關票據持有人之資料

票據持有人之一Ever Ideal Limited為一間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，其主要業務為證券投資。另一票據持有人Rapid Fix Limited為一間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，其主要業務為證券投資。

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，並符合本公司及股東之整體利益。

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內錄得已變現虧損約 278,103,000 港元（「出售事項之預期已變現虧損」）（有待審核）。已變現虧損相當於已出售票據之代價（不包括應計利息）與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收購的二零二五年到期之 11.7 厘優先票據之收購成本之間的差額。

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。

收購守則之涵義

誠如聯合公布所披露，董事會於二零二一年九月二十八日收到由 Solar Bright Ltd.（即就收購守則而言該建議的要約人）提出的該建議。

根據收購守則規則 10，出售事項之預期已變現虧損構成盈利預測，而根據收購守則規則 10.4，其全文連同本公司財務顧問及核數師或會計師就該盈利預測出具的報告須於下一份將寄發予股東的文件內重複刊載。由於本公司財務顧問及核數師或會計師需要更多時間遵照收購守則規則 10 的規定就出售事項之預期已變現虧損出具報告，故本公布內所披露的出售事項之預期已變現虧損並不符合收購守則規則 10 規定的標準。根據收購守則第 2 項應用指引有關收購守則規則 10 項下盈利預測的事宜，執行人員準備允許在並無全面遵照收購守則規則 10 的情況下於本公布內刊發出售事項之預期已變現虧損，而出售事項之預期已變現虧損將遵照收購守則規則 10 的規定於下一份將寄發予股東的文件（預期將為計劃文件）內呈報且相關報告將載於其中。

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。就此而言，基於本公司已就出售事項取得 Solar Bright Ltd.（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，而就本公司所知，執行人員有意根據收購守則規則 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。

上市規則之涵義

由於上市規則第14.07條項下有關出售事項之一項或多項適用百分比率(不論單獨計算或與先前出售事項合併計算)超過5%但低於25%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之須予披露交易，並須遵守上市規則之申報及公布規定。

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； |
| 「董事會」 | 指 | 董事會； |
| 「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 | 於二零二一年十月二十一日透過於場外交易市場進行一連串交易出售本金總額為52,000,000美元(相當於約404,882,000港元)之已出售票據，總代價為15,417,482.00美元(相當於約120,044,000港元)(不包括應計利息)或17,514,740.33美元(相當於約136,373,000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之二零二四年到期本金額為23,000,000美元(相當於約179,083,000港元)之9.375厘優先票據、本金額為3,000,000美元(相當於約23,359,000港元)之10.875厘優先永續資本證券及二零二五年到期本金額為26,000,000美元(相當於約202,441,000港元)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； |
| 「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 | 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； |
| 「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； |
| 「聯合公布」 | 指 | Solar Bright Ltd. 與本公司就該建議聯合刊發日期為二零二一年十月六日之聯合公布； |
| 「上市規則」 | 指 | 聯交所證券上市規則； |
| 「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； |
| 「先前出售事項」 | 指 | 本集團透過場外交易市場出售本金總額為48,000,000美元（相當於約373,738,000港元）的二零二四年到期之9.375厘優先票據及二零二五年到期之11.7厘優先票據，總代價為18,307,050.10美元（相當於約142,542,000港元）（不包括應計利息），乃由本集團於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十日期間進行，有關詳情於本公司日期為二零二一年十月二十一日的首份公布中披露； |
| 「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； |
| 「該建議」 | 指 | 根據百慕達公司法第 99 條透過計劃方案由 Solar Bright Ltd. （作為要約人）將本公司私有化之建議，其詳情載於聯合公布； |
| 「計劃文件」 | 指 | Solar Bright Ltd. 與本公司將就該建議向股東聯合發出的計劃文件； |
| 「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； |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司； |
| 「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。

就本公布而言，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。

承董事會命
執行董事兼公司秘書
林光蔚

香港，二零二一年十月二十一日

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。

董事願就本公布所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後確認，以彼等所知，本公布所表達之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公布並無遺漏任何其他事實，致使本公布所載任何陳述產生誤導。

網址：<http://www.chineseestates.com>

* 僅供識別