

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)

有關 出售物業之 主要交易

出售事項

於二零二四年十二月十九日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資擁有附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，根據買賣協議所載條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為162,000,000英鎊（相等於約1,590,800,000港元）（不包含增值稅）。完成已於買賣協議簽訂日期落實。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票權。

於買賣協議簽訂日期，本公司就出售事項已取得各相關股東（為一組緊密聯繫的股東，合共實益擁有1,430,700,768股股份（佔本公司於股東書面批准日期已發行股本約74.99%），附帶權利可於本公司股東大會上投票）之書面批准。由於根據上市規則第14.44條，上述股東書面批准可被接納以代替召開本公司股東大會，故本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

根據上市規則第14.41(a)條，由於本公司根據上市規則第14.44條取得股東書面批准代替召開本公司股東大會以批准出售事項，故本公司須於本公布刊發後15個營業日內（即二零二五年一月十四日或之前）向股東寄發一份載有（其中包括）出售事項進一步詳情之通函。本公司如因需時編製根據上市規則將載入通函之相關財務及其他資料而未能於上述期間內寄發通函，本公司會向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將於適當時候就通函之預期寄發日期另行刊發公布。

出售事項及買賣協議

於二零二四年十二月十九日（交易時段後），賣方（本公司之間接全資擁有附屬公司）與買方訂立買賣協議，據此，根據買賣協議所載條款及條件，賣方同意出售而買方同意購買該物業，代價為162,000,000英鎊（相等於約1,590,800,000港元）（不包含增值稅）。

買賣協議之主要條款載列如下：

- 日期 ： 二零二四年十二月十九日（交易時段後）
- 訂約方 ： (1) 賣方，本公司之間接全資擁有附屬公司；及
- ： (2) 買方，獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於買賣協議日期，買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

將予出售之資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購該物業，並附帶買賣協議所載之經修改完整業權擔保，同時受限於產權負擔（倘適用）。

代價

賣方應按購買價出售而買方應按購買價購買該物業。

購買價經買方及賣方公平磋商後按一般商業條款及參照該物業於二零二四年十二月十六日於現況下採用市場法之估值162,000,000英鎊（相等於約1,590,800,000港元）後釐定。該估值由本集團所委聘之獨立專業估值師進行。

完成

完成已於買賣協議簽訂日期落實。

於完成時，買方已悉數支付購買價。

有關本集團及訂約方之資料

本集團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、放債及化妝品分銷及貿易業務。

賣方（本公司之間接全資擁有附屬公司）為一間於盧森堡大公國註冊成立之公眾有限公司 (*société anonyme*)。賣方主要從事物業投資，而其重大資產為該物業。

買方為一間根據英格蘭及威爾斯法律註冊成立之有限公司，主要從事物業控股業務。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，於買賣協議日期：

- (a) 買方由為於美國加利福尼亞州所設立名為The Lawrence J. Ellison Revocable Trust u/a/d 01/22/1988之可撤銷信託（「該信託」）最終全資擁有；
- (b) Mr. Lawrence J. Ellison（“**Mr. Ellison**”）為美國公民，為該信託之唯一受益人、信託人及共同受託人。Mr. Paul T. Marinelli（“**Mr. Marinelli**”）為美國公民，為該信託之另一名共同受託人；及
- (c) 買方、該信託、Mr. Ellison及Mr. Marinelli均為獨立第三方。

有關該物業之資料

該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，主要由一幢總室內淨面積為82,024平方呎分佈於地下低層、地下及樓上六層的甲級寫字樓組成，建於一幅永久業權土地上。

該物業截至二零二二年十二月三十一日及二零二三年十二月三十一日止兩個財政年度應佔之租金收入及溢利淨額如下：

	截至二零二二年 十二月三十一日止財政年度		截至二零二三年 十二月三十一日止財政年度	
	約百萬英鎊	約百萬港元 等值	約百萬英鎊	約百萬港元 等值
租金收入	6.3	62.1	2.7	26.9
溢利淨額 (不包括該物業 之公平值變動)				
— 除稅前	6.4	62.7	2.7	26.2
— 除稅後	4.8	47.0	2.0	19.7

出售事項之財務影響

根據購買價與該物業於完成當日之未經審核賬面值（經計及於二零二四年十二月十六日之估值後）之間的差額計算，預期並無來自出售事項之收益或虧損（交易成本前）。根據該物業於二零二四年十二月十六日之估值，扣減於二零二三年十二月三十一日之經審核賬面值163,200,000英鎊（相等於約1,602,600,000港元）以及由二零二四年一月一日至完成當日期間之添置後，預期於截至二零二四年十二月三十一日止年度該物業之公平值變動虧損約為104,000,000港元。

於完成後，本集團將不再賺取來自該物業的租金收入，這將會導致本集團之租金收入略為下降，而本集團之借貸水平將會減少，促使本集團產生之財務費用及資本負債水平有所降低。

於完成後，預計本集團之總資產及總負債將分別減少約883,300,000港元及約769,300,000港元。

上述財務影響僅為說明用途而列示，本集團最終確認之實際收益或虧損須待本集團之綜合財務報表落實後由本公司核數師審閱。

所得款項之擬定用途

於完成時，本集團收取出售事項之銷售所得款項淨額約1,580,800,000港元，其中約769,300,000港元用作償還賣方現有銀行借貸之結欠以解除與該貸款相關之抵押（包括該物業之押記）。本集團擬將所得款項餘額約811,500,000港元保留為現金儲備，日後可在任何適當機會出現時用作投資，且視乎不時之銀行借貸利率而定，於合適時用作償還本集團之其他銀行借貸，以進一步降低財務費用（儘管本集團現時的負債水平並不高）。同時，上述現金儲備將存放於金融機構以收取利息收入，從而提升回報。

出售事項之理由及裨益

由於本集團主要從事（其中包括）物業投資及發展業務，故出售事項乃於本集團一般及日常業務過程中進行，且與其善用並管理資源以更有效發展物業組合之策略相符。出售事項讓本集團重新分配所得款項，以在其他投資機會出現時運用，並在有需要之情況下因應市況調整其投資組合之整體策略。

鑑於上文所述，董事認為買賣協議之條款（經訂約方公平磋商後釐定）乃按一般商業條款訂立並屬公平合理，而訂立買賣協議及據此擬進行之交易乃於本集團一般及日常業務過程中進行，並符合本公司及股東之整體利益。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第14.07條有關出售事項之一項或多項適用百分比率超過25%但低於75%，故根據上市規則第14章，出售事項構成本公司之主要交易，並須遵守上市規則之申報、公告、通函及股東批准之規定。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東於出售事項中擁有重大利益，因此，倘本公司召開股東大會以批准出售事項，概無股東須放棄投票權。

於買賣協議簽訂日期，本公司就出售事項已取得各相關股東（即Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited（分別實益擁有723,290,948股、230,984,820股及476,425,000股股份之權益，由Sino Omen Holdings Limited直接或間接全資擁有），為一組緊密聯繫的股東，合共實益擁有1,430,700,768股股份（佔本公司於股東書面批准日期已發行股本約74.99%），附帶權利可於本公司股東大會上投票）之書面批准。由於根據上市規則第14.44條，上述股東書面批准可被接納以代替召開本公司股東大會，故本公司將不會召開股東大會以批准出售事項。

寄發通函

根據上市規則第14.41(a)條，由於本公司根據上市規則第14.44條取得股東書面批准代替召開本公司股東大會以批准出售事項，故本公司須於本公布刊發後15個營業日內（即二零二五年一月十四日或之前）向股東寄發一份載有（其中包括）出售事項進一步詳情之通函。本公司如因需時編製根據上市規則將載入通函之相關財務及其他資料而未能於上述期間內寄發通函，本公司會向聯交所申請豁免嚴格遵守上市規則第14.41(a)條，並將於適當時候就通函之預期寄發日期另行刊發公布。

釋義

在本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有下列涵義：

「董事會」	指	董事會
「買方」	指	ELLISON SPV 2 LIMITED，一間根據英格蘭及威爾斯法例註冊成立之有限公司
「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
「完成」	指	出售事項完成
「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	賣方向買方出售該物業及根據買賣協議項下擬進行之其他交易
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「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	中華人民共和國香港特別行政區
「產權負擔」	指	業權或買賣協議中提及的其他文件所包含或提及之契諾、限制、規定及其他事項
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士之第三方人士或公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「該物業」	指	於英國土地註冊處以絕對業權註冊的永久業權物業，業權編號為LN248459，名為倫敦St James's Square 11及12號以及Ormond Yard 14至17號
「購買價」	指	一億六千二百萬英鎊（162,000,000英鎊）（不包含增值稅）
「相關股東」	指	Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited之統稱，合共實益擁有1,430,700,768股股份（佔本公司於就出售事項取得股東書面批准日期已發行股本約74.99%）

「買賣協議」	指	買方與賣方就出售事項所訂立日期為二零二四年十二月十九日之買賣協議
「賣方」	指	KNIGHTLIGHTS PROPERTY INTERNATIONAL S.A.，一間於盧森堡大公國註冊成立之公眾有限公司 (société anonyme)，為本公司之間接全資擁有附屬公司
「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
「業權」	指	該物業之登記冊及業權圖則之正式副本，以及登記冊上所記載之任何文件的完整副本，惟不包含任何按揭或法定押記
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國
「美國」	指	美利堅合眾國
「增值稅」	指	根據一九九四年增值稅法及其補充法例及規例所徵收之增值稅，買家須根據買賣協議之條款支付之稅項
「%」	指	百分比

就本公布而言，以英鎊計值之金額已按1.00英鎊兌9.8199港元之匯率換算為港元，僅供說明之用。有關換算不應詮釋為表示有關金額已經、應可或可以按任何特定匯率兌換或有關金額已經、應可或可以兌換。

承董事會命
公司秘書
麥嘉儀

香港，二零二四年十二月十九日

於本公布日期，董事會由執行董事陳凱韻女士及陳諾韻女士，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、梁潤輝先生及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>