

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聯合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，概不對因本聯合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。

本聯合公布僅供參考，並不構成收購、購買或認購要約人或本公司證券之邀請或要約，亦非在任何司法權區招攬任何表決或批准。本聯合公布非供於任何將構成違反其有關法律之司法權區內作發布、刊發或分發。



**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)

**SOLAR BRIGHT LTD.**

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)

聯合公布

(1) 建議根據公司法第 99 條  
透過計劃方案

由**SOLAR BRIGHT LTD.**

將**CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED**

私有化

(2) 建議撤回

**CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED**之上市地位

(3) 成立獨立董事委員會

及

(4) 恢復**CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED**  
之股份買賣

要約人之財務顧問



**西證國際**  
SOUTHWEST SECURITIES

**1. 緒言**

要約人及本公司聯合公布，於二零二一年九月二十八日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第 99 條透過計劃方案將本公司私有化之該建議。

於該建議完成後，要約人、Century Frontier 及 JLLH Investments 將持有本公司全部已發行股本，而股份於聯交所的上市地位將被撤回。

## 2. 該建議之條款

該建議將透過該計劃實行。倘該建議獲批准及實行：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將予註銷，換取以現金支付每股已註銷計劃股份註銷價 4.00 港元；
- (b) 於註銷計劃股份的同時，本公司將透過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份（入賬列作繳足），以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份；
- (c) 本公司將由(i)要約人擁有約 62.92%及(ii)Century Frontier 及 JLLH Investments（各自為要約人一致行動人士）分別擁有約 24.97%及約 12.11%；及
- (d) 本公司將根據上市規則第 6.15 條向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於緊隨生效日期後發生。

根據該計劃，倘該計劃生效，則計劃股東將就每股已註銷計劃股份向要約人以現金收取註銷價 4.00 港元（較股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股 2.18 港元溢價約 83.5%），作為註銷計劃股份的代價。

**註銷價將不會提高，而要約人並不保留該權利。**

於本聯合公布日期，本公司並無宣派任何尚未派付的股息，亦無意於生效日期或之前或該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效（視乎情況而定）當日或之前宣派及／或派付任何股息或其他分派。

倘於本聯合公布日期後就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派，則註銷價將按相等於有關股息或其他分派金額的金額被扣減。

該建議須待下文「該建議及該計劃之條件」一節所述的條件獲達成或豁免（如適用）後，方可作實。所有條件須於最後截止日期（或要約人與本公司可能協定或（在適用情況下）執行人員可能同意及／或法院可能指示的較後日期）或之前獲達成或豁免（如適用），否則該建議將告失效。

## 3. 財務資源

按上述基準該建議項下的最高應付現金代價總額為 1,907,673,244 港元，而要約人擬以其內部現金資源籌措該建議所需現金。

西證（香港）融資有限公司（作為要約人的財務顧問）信納要約人具備充足財務資源支付所需的現金代價最高金額以落實該建議。

#### 4. 撤回上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予註銷，而計劃股份的股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。本公司將根據上市規則第 6.15 條申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於緊隨生效日期後發生。

根據收購守則規定，倘任何條件於最後截止日期（或要約人與本公司可能協定或（在適用情況下）執行人員可能同意及／或法院可能指示的較後日期）或之前未獲達成或豁免（如適用），則該建議將告失效。倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不被撤回。

#### 5. 計劃文件

一份載有（其中包括）該建議的詳情、說明函件、有關該建議的預期時間表、獨立董事委員會的推薦建議、獨立財務顧問的意見函件以及計劃會議及股東特別大會通告之計劃文件，將根據收購守則及適用法律及法規的規定於實際可行的情況下盡快寄發予股東。

#### 6. 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零二一年九月二十九日上午九時四十八分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公布。本公司已向聯交所申請股份自二零二一年十月七日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

#### 警告

本公司股東及有意投資者務請注意，該建議須待條件獲達成或豁免（如適用），故該建議可能會或可能不會實行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

本聯合公布不擬亦不構成或組成根據該建議或在其他情況下，於任何司法權區出售或認購任何證券的任何要約或購買或認購任何證券的邀請或招攬任何表決或批准的一部分，且不得在違反當地適用法律的情況下於任何司法權區出售、發行或轉讓本公司證券。該建議將僅透過計劃文件提呈，而計劃文件將載列該建議全部條款及條件，包括如何就該建議投票的詳情。對該建議的任何批准或其他回應僅應根據計劃文件所載資料作出。

向並非居於香港的人士提呈該建議可能受彼等所在或身為公民的相關司法權區的法律影響。並非居於香港的人士應自行了解並遵守其司法權區的任何適用法律或監管規定。有關海外計劃股東的詳情將載於計劃文件內。

#### 緒言

於二零二一年九月二十八日，要約人要求董事會向計劃股東提呈根據公司法第 99 條透過計劃方案將本公司私有化之該建議。於該建議完成後，要約人、Century Frontier 及 JLLH Investments 將持有本公司全部已發行股本，而股份於聯交所的上市地位將被撤回。

## 該建議之條款

該建議將透過該計劃實行。倘該建議獲批准及實行：

- (a) 計劃股東持有的所有計劃股份將予註銷，換取以現金支付每股已註銷計劃股份註銷價 4.00 港元；
- (b) 於註銷計劃股份的同時，本公司將透過向要約人發行相當於已註銷計劃股份數目的新股份（入賬列作繳足），以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，並將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份；
- (c) 本公司將由(i)要約人擁有約 62.92%及(ii)Century Frontier 及 JLLH Investments（各自為要約人一致行動人士）分別擁有約 24.97%及約 12.11%；及
- (d) 本公司將根據上市規則第 6.15 條向聯交所申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於緊隨生效日期後發生。

## 註銷價

根據該計劃，倘該計劃生效，則計劃股東將就每股已註銷計劃股份向要約人以現金收取註銷價 4.00 港元（較股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股 2.18 港元溢價約 83.5%），作為註銷計劃股份的代價。於本聯合公布日期，概無由本公司發行的尚未行使購股權、認股權證、衍生工具、可換股證券或其他有關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）。

## 不提價聲明

註銷價將不會提高，而要約人並不保留該權利。

於本聯合公布日期，本公司並無宣派任何尚未派付的股息，亦無意於生效日期或之前或該計劃不獲批准或該建議因其他原因而失效（視乎情況而定）當日或之前宣派及／或派付任何股息或其他分派。

倘於本聯合公布日期後就計劃股份作出或派付任何股息或其他分派，則註銷價將按相等於有關股息或其他分派金額的金額被扣減。

## 價值比較

註銷價較：

- 股份於最後完整交易日於聯交所所報之收市價每股 2.18 港元溢價約 83.5%；
- 股份按截至最後完整交易日（包括該日）止 5 個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約 2.19 港元溢價約 82.6%；
- 股份按截至最後完整交易日（包括該日）止 30 個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約 2.65 港元溢價約 50.9%；
- 股份按截至最後完整交易日（包括該日）止 60 個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約 2.96 港元溢價約 35.1%；

- 股份按截至最後完整交易日（包括該日）止 180 個交易日於聯交所所報之每日收市價計算的平均收市價每股約 3.55 港元溢價約 12.7%；
- 較於二零二零年十二月三十一日股東應佔每股股份經審核綜合資產淨值約 15.07 港元（不包括二零二零年末期股息）折讓約 73.5%；
- 較於二零二一年六月三十日股東應佔每股股份未經審核綜合資產淨值約 12.99 港元折讓約 69.2%；及
- 股份於短暫停牌日期於聯交所所報之收市價每股 2.90 港元溢價約 37.9%。

註銷價乃經考慮（其中包括）本集團所身處充滿挑戰、不確定性與困難的營商環境、股份近期及過往的成交價以及本聯合公布中「進行該建議之理由及裨益」一節所載因素，並參考相關在聯交所上市的公司近年的其他類似私有化交易後釐定。

於短暫停牌日期前六個月期間，股份於聯交所所報的最高收市價為於二零二一年三月三十日的每股 4.07 港元，而股份於聯交所所報的最低收市價為於二零二一年九月二十四日的每股 2.12 港元。

## 總代價

於本聯合公布日期，本公司已發行股本總額包含 1,907,619,079 股股份。目前已發行的計劃股份為 476,918,311 股，佔本公司於本聯合公布日期之已發行股本約 25.01%。

按註銷價計算，該建議對本公司全部已發行股本的估值為 7,630,476,316 港元。

落實該建議所需的現金代價最高金額將為 1,907,673,244 港元。

## 確認財務資源

就該計劃支付的現金代價將以要約人的內部現金資源籌措。

西證（香港）融資有限公司（作為要約人的財務顧問）信納要約人具備充足財務資源支付所需的現金代價最高金額以落實該建議。

## 該建議及該計劃之條件

該建議及該計劃須待以下條件獲達成或豁免後（如適用），方告生效並對本公司及全體計劃股東具有約束力：

- 該計劃獲親身或透過委任代表出席計劃會議並於會上投票的計劃股東所持計劃股份價值不少於四分之三的大多數計劃股東（以投票表決方式）批准；
- 該計劃獲親身或透過委任代表出席計劃會議並於會上投票的無利害關係計劃股東所持計劃股份所附帶票數不少於四分之三的票數（以投票表決方式）批准，惟反對批准該計劃的決議案的票數（以投票表決方式）不得超過全體無利害關係計劃股東所持全部計劃股份所附帶票數的 10%；

- (c) 親身或委任代表出席股東特別大會並於會上投票的股東，以不少於四分之三的大多數票通過相關特別決議案，以批准（其中包括）(i)任何與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本削減及(ii)與此同時本公司透過向要約人發行數目與已註銷計劃股份數目相同的新股份（入賬列作繳足），以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，方式為將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份；
- (d) 法院批准該計劃（不論有否修訂），並將法院命令副本送交公司註冊處處長進行登記；
- (e) 在有需要的情況下，就任何與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本削減，遵守公司法第 46(2)條項下的程序規定及條件；
- (f) 已與或由（視乎情況而定）百慕達、香港及任何其他相關司法權區的有關當局取得或作出所有授權（如有）；
- (g) 所有授權（如有）維持足夠效力及作用且無任何修改，並已遵守所有相關司法權區的所有必要法定或監管責任，而任何有關當局並無就該建議或與之相關的任何事宜、文件（包括通函）或事物施加相關法律、規則、規例或守則中並無明文規定的規定，或相關法律、規則、規例或守則中明文規定以外的規定（在上述各情況下直至及於該計劃生效時）；
- (h) 概無任何司法權區的政府、政府機構、準政府機構、法定或監管機構、法院或代理機構已採取或提起任何行動、法律程序、訴訟、調查或查詢（頒布、作出或建議任何法規、規例、要求或命令，且並無任何法規、規例、要求或命令有待落實），而在各情況下均會導致該建議（或根據其條款實行該建議）成為無效、不可強制執行、非法或不可行（或會對該建議（或根據其條款實行該建議）施加任何重大條件或責任），惟對要約人進行該建議的法律能力並無重大不利影響的行動、法律程序、訴訟、調查或查詢除外；及
- (i) 已取得根據本集團任何成員公司的任何現有合約責任就該建議及撤回股份於聯交所的上市地位而可能需要的所有必要同意（包括相關貸款人的同意），且有關同意維持有效。

條件(a)至(e)不得豁免。在相關法律及法規、上市規則及收購守則允許的情況下，要約人保留權利以在整體上或就任何特定事項豁免(f)至(i)的全部條件或其中任何條件。本公司無權豁免任何條件。所有條件須於最後截止日期或之前獲達成或豁免（如適用）（（在適用情況下）如執行人員可能同意及／或法院可能指示），否則該建議將告失效。倘該計劃被撤回、不獲批准或失效，則股份於聯交所的上市地位將不被撤回。

根據收購守則規則 30.1 註釋 2，僅在產生援引有關條件的權利的情況，就該建議而言對要約人極為重要時，要約人方可援引任何或所有條件作為不進行該建議的依據。

就第(f)段的條件而言，於本聯合公布日期，除第(a)至(e)段的條件所載外，要約人及本公司各自並不知悉有關該等授權的任何規定。

就第(h)段的條件而言，於本聯合公布日期，要約人及本公司各自並不知悉任何有關行動、法律程序、訴訟、調查、法規、規例、要求或命令。

就第(i)段的條件而言，於本聯合公布日期，除就若干融資函件取得若干金融機構的同意外，要約人及本公司各自並不知悉任何有關同意。

倘條件獲達成或豁免（如適用），該計劃將對所有計劃股東具有約束力，不論彼等有否出席計劃會議或股東特別大會或於會上投票。

於本聯合公布日期，概無條件已獲達成或豁免（視乎情況而定）。

本公司股東及有意投資者務請注意，該建議須待條件獲達成或豁免（如適用），故該建議可能會或可能不會實行。因此，本公司股東及有意投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。任何人士如對應採取的行動有任何疑問，應諮詢其股票經紀、銀行經理、律師或其他專業顧問。

### 對該建議而言屬重大的安排

於本聯合公布日期：

- (a) 概無有關要約人的股份或股份可能對該建議而言屬重大的安排（不論是以購股權、彌償保證或其他方式）；
- (b) 要約人概無訂立任何協議或安排，而有關協議或安排涉及要約人可能會或可能不會援引或尋求援引該建議的條件的情況；及
- (c) 要約人及任何要約人一致行動人士概無獲得任何投票贊成或反對該建議的不可撤回承諾。

### 本公司之股權架構

於本聯合公布日期：

- (a) 本公司已發行股本總額包含 1,907,619,079 股股份；
- (b) 要約人直接擁有、控制或有權指示 723,290,948 股股份，佔本公司已發行股本約 37.91%，而 Century Frontier 及 JLLH Investments（為要約人一致行動人士及要約人直接全資擁有附屬公司）各自分別擁有、控制或有權指示 476,425,000 股股份及 230,984,820 股股份，分別佔本公司已發行股本約 24.97% 及約 12.11%；
- (c) 其他要約人一致行動人士（即陳凱韻女士及其配偶的近親以及由該等近親控制的公司，不包括 Century Frontier 及 JLLH Investments）合共擁有、控制或有權指示 68,535,825 股股份，佔本公司已發行股本約 3.60%；
- (d) 要約人或要約人一致行動人士於本聯合公布日期前六個月開始的期間內並無買賣股份；
- (e) 要約人或要約人一致行動人士並無持有、控制或指示與股份相關的可換股證券、認股權證或購股權；
- (f) 要約人及要約人一致行動人士並無就本公司證券訂立任何尚未行使的衍生工具；及
- (g) 要約人及要約人一致行動人士並無借入或借出本公司任何有關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）。

於本聯合公布日期，計劃股份（包含 476,918,311 股股份）佔已發行股份約 25.01%。

下表載列本公司於本聯合公布日期及緊隨該計劃生效後（假設此前不會發行新股份）的股權架構。

股東	於本聯合公布日期		緊隨該計劃生效後	
	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比	股份數目	佔本公司已發行股本之概約百分比
要約人 <sup>(1)</sup>	723,290,948	37.91	1,200,209,259	62.92
要約人一致行動人士 所持不受該計劃規限的股份				
– Century Frontier <sup>(2)</sup>	476,425,000	24.97	476,425,000	24.97
– JLLH Investments <sup>(2)</sup>	230,984,820	12.11	230,984,820	12.11
小計：	1,430,700,768	74.99	1,907,619,079	100.00
持有股份的其他要約人 一致行動人士 所持受該計劃規限的股份 惟其持有人並非無利害關係計劃股東				
– Favor Gain Limited <sup>(3)</sup>	50,000,000	2.62	-	-
– 鍾小娟女士 <sup>(4)</sup>	11,743,000	0.62	-	-
– 劉玉珍女士 <sup>(5)</sup>	3,176,000	0.17	-	-
– Union Field Ltd. <sup>(6)</sup>	1,505,725	0.08	-	-
– WinPath Limited <sup>(6)</sup>	1,359,112	0.07	-	-
– Chaker Investments Ltd. <sup>(6)</sup>	751,988	0.04	-	-
小計：	68,535,825	3.60	-	-
<b>小計：要約人及 要約人一致行動人士</b>	<b>1,499,236,593</b>	<b>78.59</b>	<b>1,907,619,079</b>	<b>100.00</b>
無利害關係計劃股東	408,382,486	21.41	-	-
<b>已發行股份總數</b>	<b>1,907,619,079</b>	<b>100.00</b>	<b>1,907,619,079</b>	<b>100.00</b>
<b>計劃股份總數</b>	<b>476,918,311</b>	<b>25.01</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

附註：

- (1) 陳凱韻女士（作為其未成年子女的信託人）直接持有 Sino Omen Holdings Limited 的全部已發行股本，而 Sino Omen Holdings Limited 則直接持有要約人的全部已發行股本。
- (2) Century Frontier 及 JLLH Investments 各自由要約人直接全資擁有。陳凱韻女士為要約人、Century Frontier 及 JLLH Investments 直接持有的所有股份（於本聯合公布日期佔本公司已發行股本約 74.99%）的最終持有人（作為其未成年子女的信託人）。
- (3) 該等 50,000,000 股股份由 Favor Gain Limited 直接持有，而 Favor Gain Limited 為劉鑾鴻先生（陳凱韻女士的配偶的胞弟）的全資擁有公司。
- (4) 該等 11,743,000 股股份由陳凱韻女士的母親鍾小娟女士直接持有。
- (5) 該等 3,176,000 股股份由劉玉珍女士（陳凱韻女士的配偶的胞妹）直接持有。

- (6) 該等 1,505,725 股股份、1,359,112 股股份及 751,988 股股份分別由 Union Field Ltd.、WinPath Limited 及 Chaker Investments Ltd. 直接持有。Union Field Ltd.、WinPath Limited 及 Chaker Investments Ltd. 各自為劉玉珍女士（陳凱韻女士的配偶的胞妹）的全資擁有公司。

於本聯合公布日期，除其已發行股本 1,907,619,079 股股份外，本公司並無有關證券（定義見收購守則規則 22 註釋 4）。

於本聯合公布日期，要約人、Century Frontier 及 JLLH Investments 合共實益擁有或控制 1,430,700,768 股股份，佔本公司已發行股本約 74.99%。該等股份不會構成計劃股份的一部分且不會於計劃會議上有投票權，亦不會於計劃生效後註銷。

於本聯合公布日期，其他要約人一致行動人士（即陳凱韻女士及其配偶的近親以及由該等近親控制的公司，不包括 Century Frontier 及 JLLH Investments）合共擁有 68,535,825 股股份（佔本公司已發行股本約 3.60%）權益。該等股份將構成計劃股份的一部分。所有持有任何計劃股份的相關要約人一致行動人士將於計劃會議上就該計劃放棄投票。

全體股東將有權就將於股東特別大會上提呈的特別決議案投票，以批准（其中包括）(i)任何與註銷計劃股份相關的本公司已發行股本削減及(ii)與此同時本公司透過向要約人發行數目與已註銷計劃股份數目相同的新股份（入賬列作繳足），以維持於緊接註銷計劃股份前的已發行股本數目，方式為將因註銷計劃股份而產生的進賬額用作按面值全數繳足該等新股份。要約人及要約人一致行動人士已表示，倘該計劃於計劃會議上獲批准，則要約人及要約人一致行動人士將投票贊成將於股東特別大會上提呈的特別決議案。於該計劃生效後，本公司將由(i)要約人擁有約 62.92%；及(ii)Century Frontier 及 JLLH Investments（各自為要約人一致行動人士）分別擁有約 24.97%及約 12.11%。

### 要約人之財務顧問、獨立董事委員會及獨立財務顧問

要約人已就該建議委任西證（香港）融資有限公司為其財務顧問。

由全體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的獨立董事委員會已告成立，以就該建議向無利害關係計劃股東提供意見，並將委任獨立財務顧問，以就該建議向獨立董事委員會及無利害關係計劃股東提供意見。兩名非執行董事劉鳴煒先生及劉玉慧女士（各自為並無持有任何股份的要約人一致行動人士）不會擔任獨立董事委員會成員。獨立董事委員會的推薦建議及獨立財務顧問的意見（有關該建議是否屬公平合理以及無利害關係計劃股東於計劃會議及股東特別大會上投票的建議）將載列於計劃文件。本公司將在委任獨立財務顧問後在實際可行的情況下盡快另作公布。

### 進行該建議之理由及裨益\*

據觀察，本集團經營所在的營商環境充滿挑戰及不確定性。2019 冠狀病毒病疫情自二零二零年年初起一直持續，亦無跡象會於不久將來有顯著改善。疫情造成的社會及經濟影響異常重大且屬前所未有。

在此背景下，本集團於截至二零二一年六月三十日止六個月錄得本公司擁有人應佔虧損淨額約 37,000,000 港元，而二零二零年同期則錄得本公司擁有人應佔溢利淨額約 786,000,000 港元。本集團的資產淨值亦有所減少。於二零二一年六月三十日，本公司擁有人應佔本集團資產淨值約為 24,778,000,000 港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為 28,759,000,000 港元。資產淨值變動主要由於期內本公司擁有人應佔全面支出總額約 3,962,000,000 港元所致。

於期內，分類為通過其他全面收益以反映公平值計量之金融資產的上市股本投資的公平值變動虧損約 4,111,000,000 港元已計入其他全面支出。

投資物業之租金乃本集團主要收入來源之一。截至二零二一年六月三十日止六個月，本集團錄得租金收入約 161,000,000 港元，而二零二零年同期則約為 212,000,000 港元。於二零二一年六月三十日，本集團物業租賃分類呈報之資產約為 17,863,000,000 港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為 18,524,000,000 港元。

本集團維持證券投資組合以管理資本提供回報。截至二零二一年六月三十日止六個月，來自上市股本投資的股息收入及來自債券及結構性產品的利息收入連同出售持作買賣之投資收益約為 530,000,000 港元，而二零二零年同期則約為 1,715,000,000 港元。於二零二一年六月三十日，證券投資及財資產品之公平值約為 13,833,000,000 港元，而於二零二零年十二月三十一日則約為 16,307,000,000 港元。

相信本集團經營所在的營商環境將會受 2019 冠狀病毒病疫情持續影響一段時間。鑒於 2019 冠狀病毒病疫情的最新發展，預期本集團業務營運將繼續面臨挑戰及不確定性。

本集團於兩個以中國內地為基地的房地產集團（即中國恒大集團及 Kaisa Group Holdings Ltd. 佳兆業集團控股有限公司<sup>#</sup>）擁有重大投資。由於中國內地房地產行業（尤其是中國恒大集團）所面臨的問題（特別是在流動資金方面），該等證券的價格於二零二一年大幅下跌。

誠如本公司日期為二零二一年九月二十三日的公布（「先前公布」）所披露，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 股中國恒大集團股份（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）），現金總代價約為 246,500,000 港元（不包括交易成本）。本集團出售中國恒大集團股份之每股平均售價約為 2.26 港元（不包括交易成本）。

先前公布中亦披露，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其二零二一年中期業績公布及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（倘據稱已由或將由中國恒大集團採取的補救措施未能有效落實）有關其財務及經營狀況的可能後果及可能重大不利變動。此外，董事知悉並審慎關注中國恒大集團的股價於近月大幅下跌。中國恒大集團股份於二零二零年十二月三十一日之收市價為每股 14.90 港元，而於二零二一年九月二十一日之收市價為每股 2.27 港元。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二零二一年九月二十三日持有的全部或部分中國恒大集團股份。

於二零二一年九月二十三日就出售授權取得批准後及截至本聯合公布日期，本集團於聯交所公開市場進一步出售合共 168,776,000 股中國恒大集團股份（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 1.27%（按上述基準計算）），現金總代價約為 442,700,000 港元（不包括交易成本）。

該等截至本聯合公布日期已由本集團出售的 108,909,000 股及 168,776,000 股中國恒大集團股份（「先前出售事項」）於二零二零年十二月三十一日之賬面值總額約為 4,137,500,000 港元（已載於本公司綜合財務報表），於二零二零年十二月三十一日之收市價為每股 14.90 港

元。由於先前出售事項，預期本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度於其他全面收益內將會錄得已變現虧損約 3,449,700,000 港元（包括交易成本）（有待審核）（「**預期實際已變現虧損**」）。

於本聯合公布日期，本集團繼續持有餘下中國恒大集團股份（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 4.39%（按上述基準計算））。

由本集團持有的餘下中國恒大集團股份於二零二零年十二月三十一日之賬面值約為 8,676,500,000 港元（已載於本公司綜合財務報表），於二零二零年十二月三十一日之收市價為每股 14.90 港元。中國恒大集團股份於二零二一年九月三十日（即中國恒大集團股份於二零二一年十月四日暫停買賣前的日期）的收市價為每股 2.95 港元。

以下資料僅供參考：假設本集團持有的全部餘下中國恒大集團股份將由本集團於二零二一年出售（經參考於二零二一年九月三十日的收市價每股 2.95 港元）（「**預期出售事項**」），預期本集團截至二零二一年十二月三十一日止年度於其他全面收益內將會因先前出售事項及預期出售事項而合共錄得已變現虧損約 10,408,300,000 港元（有待審核）（「**預期已變現虧損總額**」）。

本集團本已處於充滿挑戰及不確定性的營商環境中，上述問題更令本集團百上加斤。此外，上述問題發生的時間及就上述問題所採取的措施以及其相關影響難以確定。雖然長遠而言本集團對其核心業務仍持審慎樂觀態度，但鑒於上文所述本集團自二零二一年六月三十日以來財務狀況出現重大不利變動，本集團於可見將來的前景並不明朗且舉步維艱。這可能會對其股份的股價產生不利影響。於二零二零年一月一日至二零二一年六月三十日期間，本公司股價由二零一九年十二月三十一日的收市價每股股份 6.17 港元下跌約 41.3% 至二零二一年六月三十日的收市價每股股份 3.62 港元。自二零二一年六月三十日起，本公司股價進一步由上述收市價下跌 39.8% 至最後完整交易日的收市價每股股份 2.18 港元。

### **對計劃股東之裨益**

以下數據可供參考：每股計劃股份的註銷價 4.00 港元較股份於最後完整交易日在聯交所所報收市價每股 2.18 港元溢價約 83.5% 及較股份於直至最後完整交易日（包括該日）止 10 個交易日的平均收市價每股約 2.27 港元溢價約 76.2%，或較股份於直至最後完整交易日（包括該日）止 30 個交易日的平均收市價每股約 2.65 港元溢價約 50.9%。該建議給予計劃股東機會，以高於現行市價的價格退出彼等於本公司的投資悉數換取現金。

本公司股價於二零二零年及自二零二一年年初至今整體呈現跌勢，同時股份成交量低，股份直至最後完整交易日（包括該日）止 12 個月的平均每日成交量約為每日 388,506 股股份，僅佔於本聯合公布日期已發行股份約 0.02% 及公眾股東所持已發行股份約 0.08%。股份的交易流通量低，可能令股東難以在不影響股份市價的情況下於合理時間內有效進行大量場內出售，以及於發生任何對股份價格造成不利影響的事件時大量出售股份。該建議為計劃股東提供選擇，讓彼等能出售其股份而毋須承受任何流動性不足及結算風險。

### **對本公司及要約人之裨益**

該建議將取消本公司的上市地位。本公司認為，除牌將減少與維持本公司於聯交所上市及其公開上市地位相關的成本及管理資源。此外，本集團業務若成為私人擁有，將可更靈活地制

定及實行其長遠業務策略或尋求其他商機，而毋須專注於短期市場反應或因作為聯交所上市公司而受到的監管限制及合規責任。

經考慮上述理由及因素後，董事會決定向計劃股東提呈該建議以供彼等考慮。

\*本公司截至二零二零年十二月三十一日止年度的財務數據乃經審核，而本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的財務數據乃未經審核。

## 收購守則規則 10 之涵義

根據收購守則規則 10，上述有關預期實際已變現虧損及預期已變現虧損總額的披露（「**相關財務資料**」）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 的規定就相關財務資料出具報告，故本聯合公布內所披露的相關財務資料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 的情況下於本聯合公布內刊發相關財務資料。

然而，股東及有意投資者在倚賴相關財務資料以評估該建議之利弊時，務請審慎行事。相關財務資料將盡快出具報告，而相關報告將遵照收購守則規則 10 的規定載於下一份將寄發予股東的文件（預期將為計劃文件）內。

## 要約人對本公司之意向

一旦實行該建議，要約人擬於本公司成功私有化後維持本集團現有業務。要約人無意將股份於其他市場上市，亦無意對本集團業務及本集團僱員的僱傭關係作出重大變更，惟要約人於審視其有關本集團業務、架構及／或方向的策略後可能不時作出的變更除外。

## 有關要約人之資料

要約人為一間於英屬維爾京群島註冊成立之商業有限公司，並為一間投資控股公司。要約人由 Sino Omen Holdings Limited 直接全資擁有，而 Sino Omen Holdings Limited 則由陳凱韻女士（作為其未成年子女的信託人）持有。要約人的主要資產為其持有的股份。

要約人之董事為陳凱韻女士及陳詩韻女士。

## 有關本公司之資料

本公司為一間於百慕達註冊成立之獲豁免有限公司，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。

## 財務資料

下表為若干本公司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的經審核綜合財務資料以及本公司截至二零二一年六月三十日止六個月的未經審核綜合財務資料的概要，分別摘錄自本公司於二零二一年四月二十三日刊發的截至二零二零年十二月三十一日止年度的年度報告以及摘錄自本公司於二零二一年九月二十日刊發的截至二零二一年六月三十日止六個月的中期報告：

	截至二零二一年 六月三十日止 六個月／於二零 二一年六月三十日	截至十二月三十一日止年度／ 於十二月三十一日	
	千港元 (未經審核)	二零二零年 千港元 (經審核)	二零一九年 千港元 (經審核)
收入總額	726,167	3,041,464	1,309,952 (經重列)
除稅前(虧損)溢利	(26,640)	692,546	948,910
本期間／年度(虧損)溢利	(35,470)	622,264	791,652
本期間／年度全面支出總額	(3,959,660)	(4,978,586)	(282,120)
股本權益總額	24,801,514	28,780,250	33,590,361

## 撤回股份上市地位

於該計劃生效後，所有計劃股份將予註銷。計劃股東所持計劃股份之股票其後將不再具有作為所有權文件或憑證的效力。待該計劃生效後，本公司將根據上市規則第 6.15 條申請撤回股份於聯交所的上市地位，以使有關撤回於緊隨生效日期後發生。

透過公布方式計劃股東將獲通知股份買賣最後一日以及該計劃及撤回股份於聯交所的上市地位生效當日的確切日期。實行該建議的詳細時間表將載於計劃文件內。

根據收購守則規定，倘任何條件於最後截止日期（或要約人與本公司可能協定或（在適用情況下）執行人員可能同意及／或法院可能指示的較後日期）或之前未獲達成或豁免（如適用），則該建議將告失效。倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，則股份於聯交所的上市地位將不被撤回。

倘該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效，根據收購守則，提出後續要約須受到限制，即要約人或於該建議的過程中與其一致行動的任何人士（或其後與彼等任何一方一致行動的任何人士）均不得於該計劃不獲批准或該建議因其他原因失效當日起計 12 個月內公布對本公司提出要約或可能提出要約，惟獲執行人員同意則作別論。

## 海外計劃股東

向並非居於香港之計劃股東提呈並實行該建議可能受相關司法權區的適用法律影響。任何並非居於香港之計劃股東應自行了解並遵守其所在司法權區的任何適用規定。

任何海外計劃股東如欲就該建議採取任何行動，則有責任自行確保就此全面遵守相關司法權區的法律，包括取得可能需要的任何政府、外匯管制或其他同意，遵守必要手續及支付該司法權區的任何發行、轉讓或其他應付稅項。

計劃股東一旦接納該建議，將被視為構成該等人士向要約人及本公司以及彼等各自的顧問（包括要約人的財務顧問西證（香港）融資有限公司）聲明及保證其已遵守該等法律及監管規定。倘任何相關法律或法規禁止計劃股東收取計劃文件，或計劃股東僅可在遵守要約人或本公司的董事認為過於嚴苛或繁重（或在其他方面不符合要約人或本公司或彼等各自股東的

最佳利益)的條件或規定後方可收取計劃文件，則計劃文件可能不會寄發予該等海外計劃股東。就此而言，本公司屆時將根據收購守則規則 8 註釋 3 申請豁免。只有在執行人員信納向該等海外計劃股東寄發計劃文件乃屬過於繁重時，方會授出任何有關豁免。授出豁免時，執行人員將確保該等計劃股東已獲提供計劃文件內的所有重要資料。倘執行人員授出任何有關豁免，則要約人及本公司保留權利，以就該建議為並非居於香港的股東作出安排。該等安排可能包括以公布或在報章刊登廣告的方式，通知以海外地址登記的股東有關該計劃或該建議的任何事宜，而該等報章可能會或可能不會在該等股東所居住的司法權區內流通。即使相關股東未能接獲或看到有關通知，有關通知仍會被視為已充分發出。

## 稅務意見

計劃股東如對接納或拒絕該建議的稅務影響有任何疑問，則建議彼等諮詢各自的專業顧問。謹此強調，要約人、本公司、西證（香港）融資有限公司或彼等各自的任何董事、高級職員或聯繫人或涉及該建議的任何其他人士概不對任何人士因實行該建議而產生的任何稅務影響或負債承擔責任。

## 計劃文件

一份載有（其中包括）該建議的進一步詳情、說明函件、有關該建議的預期時間表、獨立董事委員會的推薦建議、將獲委任就該建議向獨立董事委員會及無利害關係計劃股東提供意見的獨立財務顧問的意見函件以及計劃會議及股東特別大會通告的計劃文件，將根據收購守則及適用法律及法規的規定於實際可行的情況下盡快寄發予股東。計劃文件將載有重要資料，而計劃股東於計劃會議或股東特別大會上作出任何投票（或就此提供任何代表委任表格）前，務請細閱計劃文件。

## 交易披露

根據收購守則規則 22，要約人及本公司的聯繫人（定義見收購守則，並包括持有 5%或以上本公司或要約人任何類別有關證券的人士）務請於本聯合公布日期起至生效日期（或（如較早）該計劃被撤回或根據其條款及收購守則失效當日）止期間，根據收購守則的規定披露彼等於本公司任何證券的交易。根據收購守則規則 3.8，收購守則規則 22 註釋 11 的全文轉載如下：

### 「股票經紀、銀行及其他中介人的責任

代客買賣有關證券的股票經紀、銀行及其他人，都負有一般責任在他們能力所及的範圍內，確保客戶知悉規則 22 下要約人或受要約公司的聯繫人及其他人應有的披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易的自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，促請投資者注意有關規則。但假如在任何 7 日的期間內，代客進行的任何有關證券的交易的總值（扣除印花稅和經紀佣金）少於 100 萬元，這規定將不適用。

這項豁免不會改變主事人、聯繫人及其他人士自發地披露本身的交易的責任，不論交易所涉及的總額為何。

對於執行人員就交易進行的查訊，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易的人應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作的過程中，將會向執行人員提供該等交易的有關資料，包括客戶的身分。」

## 一般事項

於本聯合公布日期：

- (a) 概無任何董事已獲或將獲提供利益（法定賠償除外）作為與該建議有關的離職補償或其他補償；
- (b) 要約人、要約人一致行動人士與任何董事、近期董事、股東或近期股東之間概不存在任何與該建議相關或取決於該建議的協議、安排或諒解（包括任何補償安排）；
- (c) 概無協議、安排或諒解可能導致根據該建議將予收購的本公司證券被轉讓、抵押或質押予任何其他人士；
- (d) 要約人、要約人一致行動人士與任何其他人士之間概不存在收購守則規則 22 註釋 8 第三段所述類別的安排；
- (e) 除根據該計劃就每股已註銷計劃股份應付的註銷價外，要約人或要約人一致行動人士並無亦將不會以任何形式向計劃股東或彼等的一致行動人士支付有關計劃股份的任何其他代價、補償或利益；
- (f) 要約人及任何要約人一致行動人士（作為一方）與計劃股東及與彼等任何一方一致行動的人士（作為另一方）之間概無任何諒解、安排或特別交易（定義見收購守則規則 25）；及
- (g) (1)本公司任何股東；與(2)(i)要約人及任何要約人一致行動人士及(ii)本公司、其附屬公司或聯營公司之間概無任何諒解、安排或特別交易（定義見收購守則規則 25）。

## 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份已自二零二一年九月二十九日上午九時四十八分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本聯合公布。本公司已向聯交所申請股份自二零二一年十月七日上午九時正起於聯交所恢復買賣。

## 釋義

於本聯合公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義。

- |        |  |
|--------|--|
| 「一致行動」 | 指 具有收購守則所賦予的涵義，「一致行動人士」及「一致行動」亦以同樣方式闡釋；  |
| 「聯繫人」  | 指 具有收購守則所賦予的涵義；  |
| 「授權」   | 指 與該建議相關的所有必要通知、登記、申請、備案、授權、命令、認可、授出、豁免與同意、牌照、確認、許可、允許、無異議豁免、豁免寬減命令及批准（包括但不限於任何根據或就任何適用法律及法規或本公司任何牌照、許可或合約責任而言屬需要或合宜者）以及所有適當的等候期（包括其延期）； |

「董事會」	指 董事會；
「英屬維爾京群島」	指 英屬維爾京群島；
「註銷價」	指 根據該計劃向計劃股東以現金支付每股計劃股份 4.00 港元的價格；
「Century Frontier」	指 Century Frontier Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，於本聯合公布日期由要約人直接全資擁有；
「公司法」	指 百慕達一九八一年公司法（經修訂）；
「本公司」	指 Chinese Estates Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：127）；
「條件」	指 本聯合公布中「該建議及該計劃之條件」一節所載該建議的條件；
「法院」	指 百慕達最高法院；
「董事」	指 本公司董事；
「無利害關係計劃股東」	指 除要約人及要約人一致行動人士以外的計劃股東；
「出售授權」	指 股東向董事授予的一項授權，以根據本公司日期為二零二一年九月二十三日的公布中所載條款及條件出售本集團持有的中國恒大集團最多 751,091,000 股股份；
「生效日期」	指 該計劃根據公司法及條件生效當日；
「執行人員」	指 證監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；
「獨立董事委員會」	指 本公司就該建議成立獨立董事委員會（由全體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），向無利害關係計劃股東提供意見；
「JLLH Investments」	指 Joseph Lau Luen Hung Investments Limited，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，於本聯合公布日期由要約人直接全資擁有；

「最後完整交易日」	指	二零二一年九月二十八日，即股份暫停買賣以待刊發本聯合公布前的最後完整交易日；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「最後截止日期」	指	二零二二年六月三十日或要約人與本公司可能協定或（在適用情況下）法院可能指示及（在所有情況下）獲執行人員許可的較後日期；
「陳凱韻女士」	指	陳凱韻女士，執行董事、本公司行政總裁及本公司主要股東（彼之未成年子女）之信託人；
「要約人」	指	<b>Solar Bright Ltd.</b> ，一間於英屬維爾京群島註冊成立的商業有限公司，由陳凱韻女士（作為其未成年子女的信託人）最終實益全資擁有；
「要約人一致行動人士」	指	就本公司而言與要約人一致行動或被假設與要約人一致行動的人士，該等持有股份的人士包括(i)由要約人控制的公司，即 <b>Century Frontier</b> 及 <b>JLLH Investments</b> ；(ii)陳凱韻女士的母親鍾小娟女士；(iii)陳凱韻女士的配偶的胞妹劉玉珍女士；(iv)由劉玉珍女士控制的公司，即 <b>Union Field Ltd.</b> 、 <b>WinPath Limited</b> 及 <b>Chaker Investments Ltd.</b> ；及(v)一間由劉鑾鴻先生（陳凱韻女士的配偶的胞弟）控制的公司，即 <b>Favor Gain Limited</b> ；
「中國」	指	中華人民共和國；
「該建議」	指	本聯合公布所述要約人透過該計劃將本公司私有化的建議；
「公司註冊處處長」	指	百慕達公司註冊處處長；
「有關當局」	指	任何主管政府及／或政府機構、監管機構、法院或機構；
「餘下中國恒大集團股份」	指	本集團於本聯合公布日期持有的 582,315,000 股中國恒大集團股份；
「該計劃」	指	將根據公司法第 99 條提呈本公司與計劃股東之間的計劃方案，涉及（其中包括）註銷所有計劃股份（連同或受限於法院可能批准或施加的任何修改、增補或條件）；
「計劃文件」	指	本公司將就該建議向股東發出的計劃文件；
「計劃會議」	指	將按法院指示召開的計劃股東大會（會上將就該計劃（不論有否修訂）進行表決）或其任何續會；
「計劃股東」	指	計劃股份的登記持有人；

「計劃股份」	指 除要約人、Century Frontier 及 JLLH Investments 所持股份以外的股份；
「證監會」	指 香港證券及期貨事務監察委員會；
「股東特別大會」	指 緊隨計劃會議後將予召開及舉行的本公司股東特別大會或其任何續會，以供批准（其中包括）有關實行該建議的所有必要決議案；
「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；
「主要股東」	指 具有上市規則所賦予的涵義；
「收購守則」	指 香港公司收購及合併守則；
「短暫停牌日期」	指 二零二一年九月二十九日，即股份開始短暫停牌以待刊發本聯合公布當日；及
「%」	指 百分比。

承董事會命  
**SOLAR BRIGHT LTD.**  
 陳凱韻  
 董事

承董事會命  
**CHINESE ESTATES HOLDINGS LIMITED**  
 林光蔚  
 執行董事兼公司秘書

香港，二零二一年十月六日

於本聯合公布日期，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。

董事願就本聯合公布所載資料（有關要約人及要約人一致行動人士之資料除外）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，本聯合公布所表達之意見（要約人之董事以彼等作為要約人董事之身份所表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公布並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公布所載任何陳述產生誤導。

網址：<http://www.chineseestates.com>

於本聯合公布日期，要約人之董事為陳凱韻女士及陳詩韻女士。

要約人之董事願就本聯合公布所載資料（有關本集團之資料除外）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，本聯合公布所表達之意見（董事以彼等作為董事之身份所表達之意見除外）乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本聯合公布並無遺漏任何其他事實，致使本聯合公布所載任何陳述產生誤導。

# 僅供識別