

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)

#### 主要交易

#### 出售票據

#### 出售事項

於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間（包括首尾兩日），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 255,000,000 美元之已出售票據，總代價為 77,710,227.76 美元（相當於約 605,067,000 港元）（不包括應計利息）或 88,320,246.52 美元（相當於約 687,679,000 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（與先前出售事項及本次出售事項合併計算）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。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十月二十八日就出售事項取得相關股東（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出售事項。

根據上市規則第 14.41 條，由於出售事項已根據上市規則第 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（即於二零二一年十一月十八日或之前）向股東寄發載有（其中包括）出售事項進一步詳情之通函。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，並將適時就通函之預期寄發日期另行刊發公布。

## 出售事項

本公司就三項須予披露交易於二零二一年十月二十一日刊發兩份公布並於二零二一年十月二十五日刊發另一份公布，該等交易乃由部分已出售票據之先前出售事項構成，涉及本集團於場外交易市場進行一連串交易，本金總額為 155,000,000 美元，總代價為 50,803,763.76 美元（相當於約 395,568,000 港元）（不包括應計利息）或 57,212,067.95 美元（相當於約 445,465,000 港元）（包括應計利息）。

由二零二一年十月二十六日至二零二一年十月二十八日期間（包括首尾兩日），本集團透過於場外交易市場進行一連串交易作出本次出售事項，本金總額為 100,000,000 美元，總代價為 26,906,464.00 美元（相當於約 209,499,000 港元）（不包括應計利息）。

因此，於二零二一年十月十九日至二零二一年十月二十八日期間（包括首尾兩日），本集團於場外交易市場出售已出售票據（包含先前出售事項及本次出售事項），本金總額為 255,000,000 美元（相當於約 1,985,481,000 港元），總代價為 77,710,227.76 美元（相當於約 605,067,000 港元）（不包括應計利息）。

根據本次出售事項，各方已同意買方亦須向個別票據持有人支付相等於本次出售事項項下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）起至相關本次出售事項交割日期（不包括該日）止之實際過去日數，根據本次出售事項項下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），因此本集團將就本次出售事項收取之所得款項總額（包括上述應計利息）為 31,108,178.57 美元（相當於約 242,215,000 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	先前出售事項／本次出售事項項下已出售票據本金額（美元）	出售事項項下已出售票據本金額（美元）	先前出售事項項下代價（不包括應計利息／包括應計利息）（美元）	本次出售事項項下代價（不包括應計利息／包括應計利息）（美元）	出售事項項下總代價（不包括應計利息／包括應計利息）（美元）
二零二四年到期之9.375厘優先票據	先前出售事項項下：65,000,000  本次出售事項項下：10,000,000	75,000,000	不包括應計利息：21,411,500.00  包括應計利息：23,353,947.94	不包括應計利息：3,142,000.00  包括應計利息：3,449,291.66	不包括應計利息：24,553,500.00  包括應計利息：26,803,239.60
10.875厘優先永續資本證券	先前出售事項項下：7,000,000  本次出售事項項下：23,000,000	30,000,000	不包括應計利息：1,817,527.66  包括應計利息：1,872,808.91	不包括應計利息：5,257,464.00  包括應計利息：5,463,786.91	不包括應計利息：7,074,991.66  包括應計利息：7,336,595.82
二零二五年到期之11.7厘優先票據	先前出售事項項下：83,000,000  本次出售事項項下：67,000,000	150,000,000	不包括應計利息：27,574,736.10  包括應計利息：31,985,311.10	不包括應計利息：18,507,000.00  包括應計利息：22,195,100.00	不包括應計利息：46,081,736.10  包括應計利息：54,180,411.10
總計：	先前出售事項項下：155,000,000  本次出售事項項下：100,000,000	255,000,000	不包括應計利息：50,803,763.76  包括應計利息：57,212,067.95	不包括應計利息：26,906,464.00  包括應計利息：31,108,178.57	不包括應計利息：77,710,227.76  包括應計利息：88,320,246.52

出售事項(包括本次出售事項)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場外交易市場進行，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，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。

最後一批本次出售事項預期將於二零二一年十一月一日交割。

## 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（其中包括）物業發展、物業投資及物業管理。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 本次出售事項 前持有之該等 票據本金總額 (美元)	本集團於緊隨 本次出售事項 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	10,000,000	-	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	23,000,000	-	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	67,000,000	-	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 1,871,160,000 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 年度 千港元	截至二零二零年 十二月三十一日 年度 千港元
除稅前淨溢利	203,578	55,360
除稅後淨溢利	203,578	55,360

## 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

Ever Ideal Limited及Rapid Fix Limited為票據持有人。票據持有人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，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（包括本次出售事項）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（包括本次出售事項）乃於場外交易市場進行，且出售事項（包括本次出售事項）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（包括本次出售事項）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（包括本次出售事項）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 1,355,047,000 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購入的二零二五年到期之 11.7 厘優先票據之購入成本之間的差額。

本公司擬將出售事項（包括本次出售事項）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（與先前出售事項及本次出售事項合併計算）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。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十月二十八日就出售事項取得 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出售事項。

根據上市規則第 14.41 條，由於出售事項已根據上市規則第 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（即於二零二一年十一月十八日或之前）向股東寄發載有（其中包括）出售事項進一步詳情之通函。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，並將適時就通函之預期寄發日期另行刊發公布。

## 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 <b>9.375厘優先票據</b> 」	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；
「 <b>10.875厘優先永續資本證券</b> 」	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 <b>11.7厘優先票據</b> 」	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；
「 <b>董事會</b> 」	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；
「本次出售事項」	指	於二零二一年十月二十六日至二零二一年十月二十八日期間（包括首尾兩日）透過於場外交易市場進行一連串交易出售本次出售事項項下已出售票據；
「董事」	指	本公司董事；
「出售事項」	指	本次出售事項及先前出售事項合併計算；
「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總額為75,000,000美元（相當於約583,965,000港元）之9.375厘優先票據、本金總額為30,000,000美元（相當於約233,586,000港元）之10.875厘優先永續資本證券及二零二五年到期本金總額為150,000,000美元（相當於約1,167,930,000港元）之11.7厘優先票據；
「本次出售事項項下已出售票據」	指	票據持有人於本次出售事項項下出售之二零二四年到期本金總額為10,000,000美元（相當於約77,862,000港元）之9.375厘優先票據、本金總額為23,000,000美元（相當於約179,083,000港元）之10.875厘優先永續資本證券及二零二五年到期本金總額為67,000,000美元（相當於約521,675,000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155,000,000美元（相當於約1,206,861,000港元）的二零二四年到期之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，總代價為50,803,763.76美元（相當於約395,568,000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二十五日期間（包括首尾兩日）進行，有關詳情於本公司兩份日期皆為二零二一年十月二十一日的公布及本公司日期為二零二一年十月二十五日的公布中披露；
「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；
「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；
「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，二零二一年十月二十八日

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