

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內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

成立合營公司及 合營公司成功投地

合營公司成功投地

董事會欣然宣布，投標公司已於二零二三年九月十三日接獲地政總署發出的接納書，確認接納其以地價 5,350,000,000 港元投標購入位於香港九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤之該土地。

成立合營公司

投標公司乃僅為收購事項及發展該土地而根據合營協議備忘錄條款註冊成立，並由合營公司全資擁有，而合營公司由本公司、信和置業、中國海外及鷹君最終分別持有 10%、50%、20%及 20%股權。根據合營協議備忘錄，投標承擔款項將由合營夥伴根據其於合營公司中的股權按比例出資。本集團對該等交易的承擔款項估計為 1,050,000,000 港元，包括地價的 10%，及發展該土地的估計建築成本的 10%。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條就該等交易的最高適用百分比率超過 25%，但所有適用百分比率均低於 100%，故該等交易構成本公司的一項主要交易。

該等交易被視為「合資格地產收購」（定義見上市規則第 14.04(10C)條），並須遵守申報、公布及通函之規定，惟可(i)按上市規則第 14.33A 條獲豁免遵守股東批准之規定；及(ii)按上市規則第 14.33B 條獲豁免遵守於通函內載列估值報告之規定。

一份載有（其中包括）(i)該等交易的進一步詳情，及(ii)本集團的財務資料之通函預期將於刊發本公布後十五個營業日內（即於二零二三年十月六日或之前）寄發予股東。若本公司需耗費時間根據上市規則編製將載入通函的相關財務及其他資料而未能於該期間內寄發通函，本公司將根據上市規則向聯交所申請豁免（如有需要），並將於適當時候另行公布通函的預期寄發日期。

緒言

董事會欣然宣布，投標公司已於二零二三年九月十三日接獲地政總署發出的接納書，確認接納其以地價 5,350,000,000 港元投標購入位於香港九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤之該土地。

合營公司成功投地

各方

- (1) 香港政府，作為賣方；及
- (2) 投標公司，作為買方。

投標公司由合營公司全資擁有，而合營公司由本公司、信和置業、中國海外及鷹君最終分別持有 10%、50%、20%及 20%股權。有關投標公司、合營公司及合營協議備忘錄的進一步詳情，請參閱本公布的「成立合營公司」一節。

就董事所知、所悉及所信，香港政府為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

該土地資料

位置： 新九龍內地段第 6590 號，位於香港九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤

地盤面積： 約 13,499 平方米

最高總樓面面積： 約 92,185 平方米

允許用途： 非工業用途（不包括倉庫、酒店及加油站）

該土地包括位於香港九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤新九龍內地段第 6590 號的開發地塊，可經未來的地下購物街直達宋皇臺站。

地價

應付地價為 5,350,000,000 港元。50,000,000 港元的按金已由投標公司支付並應用於地價的部分付款。地價餘額應由投標公司根據招標文件中所述付款時間表結清。

地價，即根據招標由投標公司遞交的投標價，由合營夥伴公平磋商後釐定，計及多種因素，包括開發前景及該土地的潛力以及香港物業市場的整體前景。

成立合營公司

根據合營協議備忘錄的條款，合營夥伴已同意僅為該等交易而設立合營公司及投標公司。

合營協議備忘錄各方

- (1) 本公司；
- (2) 信和置業；
- (3) 中國海外；及
- (4) 鷹君。

董事經作出一切合理查詢後，就彼等所知、所悉及所信，信和置業、中國海外及鷹君以及彼等各自最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

合營公司及投標公司的目的

合營公司及投標公司成立之唯一目的，乃旨在收購及發展該土地，並按有關該土地的招標／批地文件所指明之用途進行營運。投標公司將按照賣地條件將該土地發展為住宅及零售開發項目以及作政府指定用房，並以出售其興建的住宅單位為首要目標。

資金承擔及項目融資

地價應由合營夥伴根據其在合營公司中的持股比例出資。投標公司應承擔該土地的所有開發成本，該等成本應由銀行或金融機構貸款支付，有關條款由所有合營夥伴協定，如外部貸款無法滿足任何資金需求，則該等成本應由合營夥伴根據其在合營公司的持股比例按該比例提供的股東貸款支付，利率將由所有合營夥伴協定，而合營公司應以股東貸款的方式向投標公司提供資金。若銀行或金融機構要求提供任何擔保或抵押，合營夥伴應根據其在合營公司中的持股比例個別及按比例提供擔保或抵押。

本集團對該等交易的承擔款項估計為 1,050,000,000 港元，包括地價的 10%，及發展該土地的估計建築成本的 10%，預計將由本集團的內部資源及／或銀行借貸撥付。

合營夥伴的資金承擔額乃由合營夥伴之間經參考（其中包括）地價及合營夥伴各自在合營公司的持股比例後公平磋商而釐定。

投標公司管理層

合營公司及投標公司的董事會各應包括十名董事。信和置業有權委任五名董事，中國海外及鷹君各自有權委任兩名董事，而本公司有權委任一名董事。

利潤分配政策

合營夥伴有權按各自在合營公司中的持股比例分佔合營公司及投標公司分派的利潤。

保留事項

根據合營協議備忘錄，合營公司及投標公司未經所有合營夥伴一致同意下，不得決定及進行各項重大決定及行動，其中包括：(i)更改其業務性質或範疇，以及倘出現變動，有關變動必須乃與收購事項有關的招標文件所註明的範疇或目的一致；或(ii)訂立任何不符合公平準則之交易。

所有合營夥伴應訂立正式合營協議，該協議應包含主要基於合營協議備忘錄中反映的商業原則。

該等交易的理由及裨益

物業投資及發展為本集團的主要業務之一。合營協議備忘錄項下的合營安排及該土地開發符合本集團的一般及日常業務過程及策略性投資。合營協議備忘錄條款乃經合營夥伴間的公平磋商後達致。董事會確認該等交易（包括投標文件所載賣地條件及協議備忘錄的條款）及合營協議備忘錄乃於本集團的一般及日常業務過程中訂立，且合營協議備忘錄（包括合營安排，以及據此擬進行的融資、管理及利潤分配安排）的主要條款乃按照且將按照一般商業條款進行，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

有關合營公司、投標公司、本集團及合營夥伴的資料

合營公司為一間於香港註冊成立的有限公司，為投標公司的控股公司，且根據合營協議備忘錄由本公司、信和置業、中國海外及鷹君最終分別持有 10%、50%、20%及 20% 股權。

投標公司為一間於香港註冊成立的有限公司，由合營公司全資擁有。

本公司為一間投資控股公司且其附屬公司的主要業務為物業投資及發展、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。

信和置業為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：83）。信和置業及其附屬公司之主要業務包括物業發展及投資、證券投資、財務、酒店及物業管理及服務。

中國海外為一間於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：688）。中國海外及其附屬公司的主要業務包括物業發展及投資以及其他業務。

鷹君為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（股份代號：41）。鷹君及其附屬公司之主要業務包括投資控股、物業發展及投資、經營酒店、酒樓及靈活工作空間、資產管理、項目管理、建築材料貿易、證券投資、提供物業管理、保養及物業代理服務及物業租賃。

上市規則之涵義

由於根據上市規則第 14.07 條就該等交易的最高適用百分比率超過 25%，但所有適用百分比率均低於 100%，故該等交易構成本公司的一項主要交易。

該等交易被視為「合資格地產收購」（定義見上市規則第 14.04(10C)條）。董事會已確認該等交易於本集團一般及日常業務過程中進行，而該等交易（包括投標文件所載賣地條件及協議備忘錄內的條款）及合營協議備忘錄（包括合營安排，以及據此擬進行的融資、管理及利潤分配安排）乃按一般商業條款訂立，屬公平合理且符合本公司及股東的整體利益。因此，該等交易須遵守申報、公布及通函之規定，惟可(i)按上市規則第 14.33A 條獲豁免遵守股東批准之規定，及(ii)按上市規則第 14.33B 條獲豁免遵守於通函內載列估值報告之規定。

一份載有（其中包括）(i)該等交易的進一步詳情，及(ii)本集團的財務資料之通函預期將於刊發本公布後十五個營業日內（即於二零二三年十月六日或之前）寄發予股東。若本公司需耗費時間根據上市規則編製將載入通函的相關財務及其他資料而未能於該期間內寄發通函，本公司將根據上市規則向聯交所申請豁免（如有需要），並將於適當時候另行公布通函的預期寄發日期。

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：—

「接納書」	指	地政總署於二零二三年九月十三日向投標公司發出的接納書，確認投標公司的投標已被接納；
「收購事項」	指	根據賣地條件的條款收購該土地；
「董事會」	指	董事會；
「中國海外」	指	中國海外發展有限公司，一間於香港成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：688)；
「本公司」	指	Chinese Estates Holdings Limited，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：127)；
「賣地條件」	指	投標文件中載述的訂立該土地賣地協議及條件；
「董事」	指	本公司董事；

「鷹君」	指	鷹君集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：41)；
「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；
「合營公司」	指	豐威有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，由本公司、信和置業、中國海外及鷹君最終分別持有 10%、50%、20%及 20%股權；
「合營協議備忘錄」	指	本公司、信和置業、中國海外及鷹君於二零二三年九月十一日就收購事項及發展該土地而成立合營公司及投標公司訂立的協議備忘錄；
「合營夥伴」	指	作為合營協議備忘錄各方的合營夥伴（信和置業、中國海外、鷹君及本公司）；
「該土地」	指	一幅位於香港九龍啟德第 2A 區 2 號地盤及 3 號地盤並稱為新九龍內地段第 6590 號的土地；
「地價」	指	5,350,000,000 港元的地價，即由投標公司根據招標遞交的投標價及收購事項的代價；
「地政總署」	指	香港政府地政總署；
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則；
「協議備忘錄」	指	香港政府與投標公司將就投標文件所載收購事項訂立的協議備忘錄；
「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；
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市(股份代號：83)；
「平方米」	指	平方米，面積單位；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「附屬公司」	指	具有香港法例第 622 章公司條例所賦予之涵義；

「招標」	指	由香港政府以公開招標方式出售該土地；
「投標公司」	指	金得誠有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司且為合營公司的直接全資擁有附屬公司；
「該等交易」	指	合營協議備忘錄項下擬進行的收購事項及發展該土地的合營安排；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
公司秘書
麥嘉儀

香港，二零二三年九月十四日

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、羅麗萍女士及馬時俊先生組成。

網址：<https://www.chineseestates.com>