

---

## 此乃要件 請即處理

---

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之持牌證券商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已售出或轉讓名下所有股份，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手售出或轉讓之銀行、持牌證券商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交予買主或承讓人。

香港交易及結算所有限公司及聯交所對本通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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。

本通函僅供參考，並不構成向股東或任何其他人士發出收購、購買或認購本公司證券之邀請或要約。

---



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)

### 有關出售事項之 主要交易

---

除文義另有所指外，本封面頁所使用之專有詞彙與本通函「釋義」一節所界定者具有相同涵義。董事會函件載於本通函第6至13頁。

本公司已根據上市規則第14.44條取得股東書面批准出售事項以代替召開本公司股東大會。本通函寄發予股東僅供參考。

二零二四年九月十七日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	6
附錄一 – 本集團之財務資料 .....	I-1
附錄二 – 目標物業之物業估值報告 .....	II-1
附錄三 – 一般資料 .....	III-1

---

## 釋 義

---

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞語及詞彙具有下列涵義：

「該公布」	指	本公司日期為二零二四年八月十五日有關出售事項之主要交易之公布
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「結餘金額」	指	藉計算最終資產淨值並從中扣除臨時股份代價而釐定之金額（可為正數或負數，視情況而定）
「銀行債務」	指	22,920,086.87英鎊（相等於約230,000,000港元），即根據買賣協議，就為完成目的而言，根據一間銀行（為獨立第三方）與目標公司所訂立日期為二零二二年七月十八日之循環融資協議之條款，目標公司結欠該銀行之未償還債務之合計總額（包括所有本金、利息、費用及任何其他款額）
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	並非星期六、星期日或英格蘭及／或威爾斯、英屬維爾京群島、澤西島、新加坡及香港公眾假期或銀行假期之任何日子
「英屬維爾京群島」	指	英屬維爾京群島
「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
「完成日期」	指	落實完成之日，即買賣協議之日期
「完成付款」	指	相等於臨時股份代價減初步託管資金之金額

---

## 釋 義

---

「完成報表」	指	根據買賣協議載列緊接完成前之資產淨值（將於完成後協定及釐定）之報表
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	具有上市規則所賦予之相同涵義
「債務代價」	指	就償還銀行債務及集團內債務應付之代價，由買方於完成日期支付
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	由賣方向買方出售銷售股份、償還銀行債務及集團內債務以及根據買賣協議所擬訂之其他交易
「託管賬戶」	指	根據賣方、買方與託管代理之間將訂立之託管協議，由託管代理以買方名義設立之計息英鎊銀行賬戶，由託管代理管理
「託管代理」	指	訂約方可能委任之託管代理
「託管承諾」	指	買方律師之承諾，承諾由完成起由買方之律師持有初步託管資金，以待訂約方於由完成日期起計四個星期內委任託管代理
「估計資產淨值」	指	訂約方根據買賣協議於完成時所協定於緊接完成前之估計資產淨值，即6,055,723.32英鎊（相等於約60,800,000港元）
「最終資產淨值」	指	完成報表所載於緊接完成前之最終資產淨值，於任何時間均受代價上限所規限
「英鎊」	指	英鎊，英國法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

---

## 釋 義

---

「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
「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
「初步託管資金」	指	一筆總額為1,150,000英鎊（相等於約11,500,000港元）之款項
「集團內債務」	指	96,414,902.39英鎊（相等於約967,600,000港元），即目標公司於緊接完成前結欠本集團之未償還債務之合計總額（包括所有本金、利息、費用及任何其他款額）
「最後實際可行日期」	指	二零二四年九月十一日，即本通函付印前就確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「負債」	指	於完成前與銀行債務有關所支付之利息而引致所有或然預扣稅負債（以及買方及目標公司將就此合理及適當地產生之所有開支）
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「陳凱韻女士」	指	陳凱韻女士，於最後實際可行日期為執行董事、本公司行政總裁及本公司主要股東（彼之未成年子女）的信託人
「資產淨值」	指	目標公司之資產總值減目標公司之負債總額（其中包括目標公司之銀行債務及集團內債務等負債）
「訂約方」	指	賣方及買方
「物業估值師」	指	大華國際交易諮詢服務有限公司，為獨立專業估值師
「臨時股份代價」	指	一筆相等於估計資產淨值之款項，由買方於完成日期支付

---

## 釋 義

---

「買方」	指	Oval Gymkhana Holdco Limited，一間於澤西註冊成立之有限公司
「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	賣方與買方就出售事項所訂立日期為二零二四年八月十四日之買賣協議
「銷售股份」	指	目標公司之一股面值1美元之股份，相當於其全部已發行股本
「證券及期貨條例」	指	證券及期貨條例（香港法例第571章）
「代價上限」	指	估計資產淨值之130%
「股份代價」	指	根據買賣協議就出售銷售股份應付之代價，相等於最終資產淨值
「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
「附屬公司」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「目標公司」	指	邦穎有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司
「目標物業」	指	本通函「有關目標公司及目標物業之資料」一節「有關目標物業之資料」一段所載由目標公司直接持有之物業
「英國」	指	大不列顛及北愛爾蘭聯合王國

---

## 釋 義

---

「美元」 指 美元，美國法定貨幣

「賣方」 指 資堡環球有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司

「%」 指 百分比

就本通函而言，以英鎊計值之金額已按1.00英鎊兌10.0359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。



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)

執行董事：

陳凱韻 (行政總裁)

陳諾韻

非執行董事：

劉鳴焯 (主席)

劉玉慧

獨立非執行董事：

陳國偉

梁潤輝

馬時俊

註冊辦事處：

Victoria Place, 5th Floor

31 Victoria Street

Hamilton HM 10

Bermuda

香港主要辦事處：

香港

銅鑼灣

告士打道311號

皇室大廈

安達人壽大樓21樓

敬啟者：

有關出售事項之  
主要交易

緒言

茲提述該公布，內容有關出售事項。

於二零二四年八月十四日(交易時段後)，賣方(本公司之一間間接全資擁有附屬公司)與買方(獨立第三方)訂立買賣協議，據此，買方同意收購而賣方同意出售銷售股份(相當於目標公司全部已發行股本，附有完整所有權保證，不附帶任何產權負擔，且附有於完成日期或之後所附帶或累算之全部權利)。作為出售事項之一部分，買方亦同意於完成時代表目標公司償還銀行債務及集團內債務。出售事項之總代價應為股份代價及債務代價之總和。假設股份代價與臨時股份代價相同，出售事項之總代價將為125,390,712.58英鎊(相等於約1,258,400,000港元)。



---

## 董事會函件

---

本通函旨在向閣下提供有關出售事項及據此擬進行之交易之進一步詳情以及目標物業之物業估值報告。

### 買賣協議

買賣協議之主要條款載列如下：

日期：二零二四年八月十四日（交易時段後）

訂約方：(1) 賣方，本公司之一間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。

### 所出售資產

根據買賣協議，賣方同意出售而買方同意收購銷售股份（相當於目標公司全部已發行股本，附有完整所有權保證，不附帶任何產權負擔，且附有於完成日期或之後所附帶或累算之全部權利）。作為出售事項之一部分，買方亦同意於完成時代表目標公司償還銀行債務及集團內債務。

### 代價及付款條款

出售事項之總代價應為股份代價及債務代價之總和。

股份代價應為最終資產淨值，並應按下列方式支付：

1. 於完成時，買方(a)向賣方支付完成付款；及(b)向買方律師支付初步託管資金，將按託管承諾持有；及
2. 結餘金額將由買方或賣方（視情況而定）於結餘金額根據買賣協議之條款成為最終及具約束力後10個營業日內支付。

債務代價相等於銀行債務及集團內債務之總額，買方同意於完成時代表目標公司向其相關債權人還款。

---

## 董事會函件

---

出售事項之總代價（包括股份代價及債務代價）乃經訂約方基於一般商業條款公平磋商後確立，反映訂約方協定之目標物業價值為126,200,000英鎊（相等於約1,266,500,000港元）。該協定價值乃參照二零二四年八月五日目標物業於現況下之估值125,000,000英鎊（相等於約1,254,500,000港元）釐定。該估值由本集團所委聘之獨立專業估值師進行。有關該物業估值之詳情及獨立專業估值師編製之估值證書全文載於本通函附錄二。由於目標物業一直於本集團之綜合財務報表內按公平值計量，故目標物業於完成日期按其公平值計量，相等於125,000,000英鎊（相等於約1,254,500,000港元）。溢價（即目標物業之協定價值與賬面值之間的差額）為1,200,000英鎊（相等於約12,000,000港元）。

為確保商業確定性，訂約方協定股份代價無論如何不應超過代價上限。代價上限乃基於估計資產淨值連同合理緩衝而釐定，此估算應與股份代價（即最終資產淨值）相當接近。此代價上限連同債務代價合共為127,207,429.58英鎊（相等於約1,276,600,000港元），相當於出售事項之應付代價最高總額，可以作為出售事項規模之合理參考。

董事認為出售事項之總代價（包括股份代價、代價上限及債務代價）之基準屬公平合理，且現時乃本集團出售目標公司及變現投資回報之適當時機。

### 支付結餘金額

賣方應於完成日期後40個營業日內編製並向買方交付一份完成報表擬稿以供審閱。倘買方於完成報表擬稿交付予買方後滿40個營業日限期前確認接納（或倘買方並無向賣方發出任何通知），則完成報表擬稿將獲同意（或被視為獲同意）為最終版本，並對買方及賣方均具有約束力。倘買方不接納完成報表擬稿，且於買方向賣方發出不接納通知後10日內並無就對完成報表擬稿作出之調整（如有）達成協議，則應委聘獨立專家釐定。

於完成報表獲同意（或被視為獲同意）或最終釐定後10個營業日內：

- (1) 倘最終資產淨值高於估計資產淨值，則買方應以現金向賣方支付一筆相等於結餘金額之款額；及
- (2) 倘最終資產淨值低於估計資產淨值，則賣方應以現金向買方支付一筆相等於結餘金額之款額。

## 董事會函件

### 完成

完成已於買賣協議簽訂後隨即落實。

於完成時，買方已如上文「代價及付款條款」一段所述向相關各方支付臨時股份代價及債務代價。結餘金額將如上文「支付結餘金額」一段所述根據買賣協議條款於完成後支付。

另外，賣方已向買方承諾支付負債。遵照託管承諾，作為支付負債之擔保，初步託管資金已從臨時股份代價中扣除，並於完成時支付予買方律師。隨委任託管代理後，初步託管資金將由託管代理持有，以待於由完成日期起計三年內就有關事宜作出最終解決（屆時任何餘額（結清負債後）應退還予賣方）。倘有關事宜於上述三年內仍未解決，則託管賬戶之全數結餘應自動發放予買方。買方已同意再持有已發放的資金一年，以待就該等事宜作出最終解決，如仍未能作出最終解決，則已發放的資金將由買方保留，而買方並無義務於其後向賣方退還已發放的資金。

### 有關目標公司及目標物業之資料

#### 有關目標公司之資料

目標公司為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司。緊接完成前，目標公司為本公司之間接全資擁有附屬公司，主要從事物業投資業務，而其重大資產為目標物業。

下表載列目標公司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年度之經審核業績概要（乃按照國際會計準則理事會頒布之國際財務報告準則編製）。

	截至二零二二年		截至二零二三年	
	十二月三十一日止財政年度		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
收入	3.7	37.4	4.0	39.8
除稅前溢利	3.1	31.0	4.0	40.6
除稅後溢利	2.4	24.6	3.2	31.7

於二零二四年六月三十日，目標公司之未經審核資產淨值約為5,400,000英鎊（相等於約54,400,000港元）。

---

## 董事會函件

---

### 有關目標物業之資料

於買賣協議日期，目標物業（主要包括一幢總室內淨面積為50,845平方呎之寫字樓）位於英國倫敦St George Street 14號，乃供目標公司出租予租戶作商業用途，其寫字樓單位分佈於地下低層、地下及樓上四層。

下表載列目標物業於二零二三年十二月三十一日、二零二四年六月三十日及二零二四年八月五日之估值之對賬：

	百萬英鎊
於二零二三年十二月三十一日之賬面值	122.7
公平值收益	<u>2.3</u>
於二零二四年六月三十日之賬面值及 於二零二四年八月五日之公平值	<u><u>125.0</u></u>

### 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。

賣方為一間於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，其主要活動為投資控股。

買方為一間於澤西註冊成立之有限公司，主要從事物業投資業務。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，(i)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方；(ii)買方之股東為Oval Gymkhana LLP（一間於英格蘭及威爾斯註冊成立之有限責任合夥）；及(iii)概無自然人最終實益擁有Oval Gymkhana LLP 30%以上之權益。

### 出售事項之財務影響

於完成後，目標公司已不再為本公司之附屬公司，而目標公司之財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。

---

## 董事會函件

---

本集團預計會於全面收益總額中錄得來自出售事項之支出約4,300,000港元，乃指於(I)損益中確認之淨虧損約102,500,000港元，乃按以下方式計算：(i)臨時股份代價約60,800,000港元；減(ii)(a)於完成日期之估計未經審核資產淨值約55,100,000港元；(b)出售事項之估計交易成本（包括第三方之專業費用）約10,000,000港元；及(c)於完成日期撥回目標公司之估計匯兌儲備約98,200,000港元；以及(II)於其他全面收益中確認有關本集團就出售境外業務之重新分類調整之收入約98,200,000港元。

由於目標公司於完成後不再為本公司之附屬公司，故其財務業績、資產及負債將不再計入本集團之綜合財務報表內。於完成後，目標物業之租金收入將不會於本集團之綜合財務報表入賬，這將會導致本集團之租金收入下降，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。

於完成後預計將導致本集團總資產及總負債分別淨減少約242,400,000港元及約238,100,000港元（包括銀行債務約230,000,000港元、預收款項約5,100,000港元、應付賬項及應計款項約2,500,000港元及稅項負債約500,000港元），即：(i)當目標公司不再綜合入賬，本集團總資產及總負債分別減少約1,260,800,000港元及約238,100,000港元；及(ii)假設股份代價與臨時股份代價等同，本集團總資產將就出售事項之銷售所得款項淨額增加約1,018,400,000港元。誠如上文所闡釋，估計本集團將於出售事項中錄得淨虧損約102,500,000港元及其他全面收益約98,200,000港元，而本集團之綜合資產淨值將相應減少約4,300,000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

本公司擬將出售事項之銷售所得款項淨額約1,018,400,000港元用於滿足本集團之一般營運資金需要，惟須視乎日後可能出現之任何投資機會而定，預期銷售所得款項淨額之50%將用於滿足本集團未來十二個月之一般營運資金需要，而餘額將保留作本集團之現金儲備。

### 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，故出售事項與本集團一般及日常業務，以及其善用並管理資源以更有效發展物業組合之策略一致。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。

### 上市規則之涵義及股東書面批准

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。

### 推薦建議

董事認為買賣協議之條款屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及股東之整體利益，且訂立買賣協議及據此擬進行之交易乃於本集團之一般及日常業務過程中進行。如本公司召開股東大會以批准出售事項，董事會會建議股東於該股東大會上投票贊成批准出售事項之決議案。

---

## 董事會函件

---

鑒於本公司已就出售事項取得相關股東的書面批准，根據上市規則第14.44條，本公司將不會召開股東大會以批准出售事項，上述聲明僅供股東參考。

### 進一步資料

敬請閣下同時垂注本通函各附錄所載的附加資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命  
公司秘書  
麥嘉儀  
謹啟

二零二四年九月十七日



## 1. 本集團之財務資料

本集團截至二零二一年、二零二二年及二零二三年十二月三十一日止三個年度各年以及截至二零二四年六月三十日止六個月之財務資料詳情於以下文件（已於聯交所網站 (<https://www.hkexnews.hk>) 及本公司網站 (<https://www.chineseestates.com>) 登載）中披露：

- (a) 於二零二二年四月二十六日登載之本公司截至二零二一年十二月三十一日止年度之年報（第119至281頁）；
- (b) 於二零二三年四月二十六日登載之本公司截至二零二二年十二月三十一日止年度之年報（第109至265頁）；
- (c) 於二零二四年四月二十九日登載之本公司截至二零二三年十二月三十一日止年度之年報（第115至272頁）；及
- (d) 於二零二四年八月十四日登載之本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公布（第1至16頁）。

## 2. 債務

### 借貸

於二零二四年七月三十一日（即本通函付印前就本債務聲明而言之最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團之未償還借貸如下：

	二零二四年 七月三十一日 千港元
銀行貸款（有抵押及有擔保）	3,995,141
欠負聯營公司款項（無抵押及有擔保）	13,308
欠負接受投資公司款項（無抵押及無擔保）	13,885
欠負非控股股東款項（無抵押及無擔保）	275
	<u>4,022,609</u>

銀行貸款乃以本集團之投資物業、物業、抵押存款及本公司若干附屬公司之權益作為抵押。



### 租賃負債

本集團就所有租賃確認使用權資產及相應租賃負債，除非該等租賃符合低價值或短期租賃資格，則另作別論。該等租賃負債指須就使用相關資產之權利而作出租賃付款之責任。於二零二四年七月三十一日，本集團之租賃負債約為57,000,000港元，乃以租金按金作抵押及無擔保。

### 擔保

於二零二四年七月三十一日，本集團提供財務擔保及彌償保證，詳情如下：

	二零二四年 七月三十一日 千港元
為附屬公司獲授共用之銀行信貸額以取替現金公用事務 按金而向一間銀行提供之擔保	15,000
為接受投資公司動用之銀行信貸額而向銀行提供之擔保／ 與一間接受投資公司有關向第三方授予之彌償保證	827,830
	<u>842,830</u>

除上文所述及本集團日常業務過程中之一般應付貿易賬項外，於二零二四年七月三十一日營業時間結束時，本集團概無任何(i)已發行及未償還、已授權或以其他方式增設但未發行之本集團債務證券以及定期貸款，分為有擔保、無擔保、有抵押（不論抵押由發行人或第三方作出）及無抵押；(ii)本集團其他借貸或屬借貸性質之債務，包括銀行透支及承兌負債（一般貿易票據除外）或承兌信貸或租購承擔，分為有擔保、無擔保、有抵押及無抵押借貸及債務；(iii)任何未償還按揭及押記；或(iv)任何重大或然負債或擔保。

### 3. 重大不利變動

董事確認，彼等並不知悉本集團自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核賬目之結算日期）至最後實際可行日期（包括該日）之財務或經營狀況有任何重大不利變動，惟如本公司分別於二零二四年八月六日及二零二四年八月十四日刊發之盈利警告公布及中期業績公布所披露，與截至二零二三年六月三十日止六個月比較，本集團於截至二零二四年六月三十日止六個月錄得收入減少及業績由盈轉虧，主要是由於按淨額基準呈報出售持作買賣之投資收益減少及投資物業之公平值變動由盈轉虧所致。

### 4. 營運資金

經考慮本集團之內部資源、經營現金流量、現有可用信貸額以及出售事項之影響，董事認為，若無出現不可預見之情況，本集團將具備充足營運資金以滿足其目前（即自本通函日期起計未來至少十二個月）之需要。本公司已取得上市規則第14.66(12)條規定之相關確認。

### 5. 本集團財務及經營前景

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。

於二零二四年中段，全球經濟持續穩步增長，與此同時經濟常態化仍在醞釀。然而，利率持續高企、地緣政治緊張局勢持續及氣候變化風險增加等下行風險依然主導經濟。

於本地方面，在政府支持下舉辦之各類大型活動能提升公眾關注、提高旅客入境人次及刺激消費活動，令二零二四年第一季度經濟有所增長。預期在政府積極支持此類大型活動的舉措下，將能繼續吸引更多世界各地的旅客，並推動零售及餐飲業，從而令本集團零售投資物業受惠。

於本地住宅物業市場方面，由於供應持續增加以及地產發展商於推出新盤銷售時提供大幅度折扣，預期房價仍將繼續受壓。然而，由於美國預期將於今年稍後進入減息階段，購買力及價格預期將有所改善，預期住宅市場氣氛有望逐步恢復。

經過十四年，英國政府的領導權近期轉交工黨。新政府預期將推行新措施，以改善英國經濟及金融狀況。隨著新政黨上台，商貿活動以及居民收入水平預期將逐步改善。我們位於倫敦Fleet Street之現有物業重建項目（即將一幢名為River Court之寫字樓重建為一幢以甲級寫字樓為主導，設有辦公及零售空間之綜合用途建築，並將更名為Evergo Tower，進一步詳情已於二零二四年八月十四日登載之本公司截至二零二四年六月三十日止六個月之中期業績公布內披露）將作好準備把握經濟復甦的優勢，且本集團將繼續適時地監察及優化其資產組合。

展望未來，地緣政治緊張局勢及氣候變化風險有可能於中短期繼續影響全球。然而，隨著預期美國將率先帶領全球減息，商業及投資活動將受到重大刺激。對物業市場的整體影響，可能為市場帶來異常的波動，而不同物業類別及市場區隔的波動性，亦會有不同格局。本集團將繼續於商業計劃及營運方面審慎行事，以保障並提升持份者的價值。此外，本集團亦會繼續將企業社會責任融入至我們的商業營運中，以實現長遠業務價值。

除於本公司之公布、通函、年報及中期報告另行披露者外，本公司並不知悉本集團之財務及經營前景有任何重大變動。

以下為獨立專業估值師大華國際交易諮詢服務有限公司就其對目標公司所持有之目標物業於二零二四年八月五日之市值之意見而發出之函件及估值報告全文，乃為載入本通函而編製。



大華國際交易諮詢服務有限公司  
香港  
九龍尖沙咀  
廣東道30號  
新港中心1座812室

敬啟者：

有關： 位於14 St George Street, London, W1S 1FE, United Kingdom之物業（「目標物業」）之市值

## 指示

吾等遵照Chinese Estates Holdings Limited（「貴公司」，連同其附屬公司統稱「貴集團」）之指示，對邦穎有限公司（「目標公司」，貴公司之一間間接全資附屬公司）持有之目標物業進行估值。吾等確認，吾等已對目標物業進行視察，作出相關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以向閣下提供吾等對目標物業於二零二四年八月五日（「估值日」）之市值之意見，作公開披露之用。

## 估值基準

吾等之估值乃吾等對目標物業市值之意見，而市值之定義擬指「資產或負債經適當推銷後，由自願買家與自願賣家在知情、審慎及不受脅迫之情況下，於估值日在公平交易中易手之估計金額」。市值亦指賣方在市場上可合理取得之最佳價格，以及買方在市場上可合理取得之最有利價格。

進行估計時尤其不會考慮因特殊條款或情形（如非典型融資、售後租回安排、與銷售相關之任何人士給予之特殊代價或優惠，或任何特殊價值元素）而導致估計價格升值或貶值之情況。物業市值於估算時既不考慮買賣成本，亦不抵銷任何相關稅項。

市值亦被理解為在不考慮賣家銷售成本或買家購買成本，亦無就任何一方直接因交易而應付之任何稅項作出調整之情況下，一項資產的估計易手價格。

## 估值標準

吾等之估值乃根據英國皇家特許測量師學會（「**RICS**」）頒佈之《**RICS**評估－全球標準》（「**紅皮書**」，由二零二二年一月三十一日起生效）及國際評估準則委員會頒佈之《國際評估準則》（「**IVS**」，由二零二二年一月三十一日起生效）編製。在對目標物業進行估值時，吾等已遵守香港聯合交易所有限公司（「**香港聯交所**」）證券上市規則第5章及第12項應用指引所載之所有規定。

## 估值方法

在對目標公司所持有位於英國之目標物業進行估值時，吾等已採用比較法，假設目標物業於其現況下出售並享有空置情況下的管有，並參考相關市場上的可比較銷售憑證。吾等已作出適當調整，以計及目標物業與可比較物業在位置、交通暢達程度、面積及其他相關因素方面的差異。在適當情況下，吾等亦已採用收入法，當中計及根據現有租約持有目標物業組成單位之現行合約租金，以及租約之歸復潛力（如已出租或將出租予租戶）。

## 業權調查

吾等已安排於英國土地註冊處進行土地查冊，並獲提供一份租約明細表及一份面積測量報告。貴集團告知吾等，並無出示其他相關文件。然而，吾等並無查核文件正本以核實擁有權，亦無確定是否存在向吾等提供之副本上並未顯示之任何修訂。所有文件僅用作參考。

## 資料來源

吾等在相當程度上依賴 貴集團所提供之資料，並已接納有關租期、佔用詳情、淨內部面積、 貴集團應佔權益及有關目標物業之所有相關資料等事宜之意見。

吾等以該等面積為依據，並無進行實地檢查。吾等假設向吾等提供之面積已按照《**RICS**量度作業守則》進行量度。

## 估值假設

吾等之估值乃假設目標物業按其現況在市場上出售，而並無憑藉遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何其他類似安排，以影響目標物業的價值。

此外，吾等概無考慮有關或影響目標物業銷售之任何選擇權或優先購買權，而吾等之估值亦假設概無任何形式之強迫銷售情況。

## 估值考慮因素

本行董事馬志堅先生於二零二四年八月視察目標物業。吾等已視察目標物業外部，並於可能情況下視察目標物業內部。然而，吾等並無視察目標物業被覆蓋、未暴露或無法進入之部分，並假設該等部分處於合理狀態。

然而，吾等並無進行結構測量，惟在視察過程中，並無發現任何嚴重損壞。然而，吾等無法呈報目標物業是否確無腐朽、蟲蛀或任何其他結構損壞。吾等亦無對任何設施進行測試。

吾等在估值過程中，在很大程度上以 貴集團提供之資料為依據，並已接納向吾等提供有關規劃許可或法定通知、地役權、年期、佔用詳情、樓面面積、目標物業識別資料及其他相關資料之意見。

吾等並無進行詳細實地測量以核實有關目標物業之樓面面積是否正確，惟假設向吾等提供之文件所顯示之樓面面積正確無誤。估值證書所載之尺寸、量度及面積乃根據 貴集團向吾等提供之文件所載資料，故僅為約數。

吾等並無理由懷疑 貴集團向吾等提供之資料之真實性及準確性，且吾等以 閣下確認所提供之資料並無遺漏任何重大事實為依據。吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見。

吾等之估值並無考慮目標物業之任何押記、按揭或欠款或因進行銷售而可能產生之任何開支或稅項。

除另有指明外，吾等假設目標物業不存在可影響其價值之產權負擔、限制及繁瑣支出。

貨幣

除另有指明外，本報告所列之所有金額均以英鎊為單位，且並無考慮任何匯兌轉賬之相關補助。

獨立性確認

吾等先前曾參與目標物業之估值，以供財務報告用途，而馬志堅先生自二零二三年起一直為有關估值之簽署人。

吾等謹此證明，吾等於 貴集團或所評估之目標物業或所呈報之估值中並無擁有任何現有或潛在利益。吾等確認，吾等並無任何導致利益衝突之重大關連或參與，並提供客觀及並無偏頗之估值。

隨函附奉吾等之估值概要及估值證書。

此 致

香港銅鑼灣  
告士打道311號  
皇室大廈  
安達人壽大樓21樓  
**Chinese Estates Holdings Limited**  
董事會 台照

代表  
大華國際交易諮詢服務有限公司  
董事  
馬志堅  
英國皇家特許測量師學會會員  
英國皇家特許測量師學會註冊估值師  
謹啟

二零二四年九月十七日

馬志堅先生為英國皇家特許測量師學會成員，在香港、中華人民共和國及英國物業估值方面擁有超過五年經驗。

估值概要

目標公司所持有位於英國之目標物業

	於二零二四年 八月五日 現況下之市值 英鎊
目標物業	
14 St George Street, London, W1S 1FE, United Kingdom	125,000,000
總計：	<u><u>125,000,000</u></u>



## 估值證書

## 目標公司所持有位於英國之目標物業

物業	概況及年期	估用詳情	於二零二四年 八月五日 現況下之市值
14 St George Street, London, W1S 1FE, United Kingdom	<p>目標物業為一幢樓高六層之甲級寫字樓，可從St George Street的獨立入口接洽進入，佔地面積約為0.122公頃。</p> <p>目標物業位於St George Street以西與Maddox Street交界之黃金地段，被視為Mayfair之核心地段。目標物業位於核心中央活動區域內，該區為混合用途發展區，包括住宅、商業及文化用途。</p> <p>目標物業於二零零九年重建。目標物業為二星級歷史建築（被定義為具有特殊價值之建築物，應盡一切努力保存），位於Mayfair保育區內。根據吾等獲提供之資料，目標物業現時之淨內部總面積為50,845平方呎（4,723.6平方米）。據悉，淨內部面積乃根據《RICS量度作業守則（第六版）》量度。</p>	<p>於估值日，除二樓為空置外，目標物業受多項租約規限。</p> <p>其餘樓層受多項租約規限，該等租約由二零二零年五月十五日起計，為期7至10年，年租總額為4,080,100英鎊。該等租約將於二零三零年五月十四日全部屆滿。</p> <p>所有租約之租金檢討日期均為二零二五年五月十五日。</p> <p>詳情請參閱附註4。</p>	125,000,000英鎊  (貴集團應佔100%權益)

樓面面積明細列示如下：

樓層	淨內部面積 (平方呎)
地庫	
一寫字樓	6,829
一倉儲	47
地下	7,789
一樓	9,283
二樓	9,334
三樓	9,364
四樓	8,199
總計：	<u>50,845</u>

於二零二四年  
八月五日  
現況下之市值

物業 概況及年期 佔用詳情

目標物業已進行業權註冊（業權註冊編號為NGL960003），並以管有業權註冊（業權註冊編號為NGL952505及NGL957943），涉及三項永久業權。

附註：

- 目標物業以永久業權持有，三項業權之編號為NGL960003、NGL952505及NGL957943。目標物業之註冊擁有人為邦穎有限公司（於英屬維爾京群島註冊成立），為 貴公司之一間間接全資擁有附屬公司。
- 目標物業受日期為二零二二年七月二十二日、以Deutsche Bank AG（於德國註冊成立，英國註冊編號為FC007615）新加坡分行（地址為17-10, One Raffles Quay, Singapore 048583, Singapore）為受益人之已登記押記規限。
- 目標物業為二星級歷史建築（被定義為具有特殊價值之建築物，應盡一切努力保存），位於Mayfair保育區內。
- 誠如 貴集團所告知，目標物業受限於以下租約：

編號	現時用途	物業	開始日期	屆滿日期	租金檢討日期	年租（除利得稅前）
1	寫字樓	地庫	二零二三年 二月三日	二零三零年 五月十四日	二零二五年 五月十五日	430,000英鎊
2	寫字樓	地下	二零二零年 五月十五日	二零三零年 五月十四日	二零二五年 五月十五日	686,900英鎊
3	寫字樓	一樓	二零二零年 五月十五日	二零三零年 五月十四日	二零二五年 五月十五日	1,023,100英鎊
4	寫字樓	三樓	二零二零年 五月十五日	二零三零年 五月十四日	二零二五年 五月十五日	1,024,800英鎊
5	寫字樓	四樓	二零二零年 五月十五日	二零三零年 五月十四日	二零二五年 五月十五日	915,300英鎊

- 吾等之估值乃採用適當估值方法及吾等之專業判斷進行。吾等主要利用比較法對目標物業進行估值。吾等在對目標物業進行估值之過程中，已參考多項符合與目標物業可作比較的寫字樓的銷售交易。選擇可比較物業之標準包括物業類型（寫字樓）、位置（倫敦West End的Mayfair或St James's區域）、交易時間及其他物業特徵（例如面積及建築質素）。以下可比較物業名單屬詳盡、公平且具代表性。該等銷售交易列示如下：

物業	年期	樓面面積 (平方呎)	價格	銷售日期	單位價格 (平方呎)
55 St James's St	永久業權	26,537	63,400,000英鎊	二零二三年 十二月三十一日	2,389英鎊
24/24a Savile Row	永久業權	29,766	90,000,000英鎊	二零二四年 七月三十一日	3,024英鎊
14-15 Conduit Street	永久業權	13,369	36,700,000英鎊	二零二四年 三月一日	2,745英鎊
2-4 King Street	永久業權	13,442	28,500,000英鎊	二零二三年 十二月二十二日	2,120英鎊

在釐定目標物業之市值時，吾等已參考鄰近地區之可比較銷售交易。市場銷售可比較資料約為每平方呎2,120英鎊至3,024英鎊。吾等採用之單位價格與上述銷售交易參考資料（就位置、時間、面積及建築質量等作適當調整後）一致。

吾等認為，根據比較法得出之目標物業市值為125,000,000英鎊，即總面積50,845平方呎之單位價格為每平方呎2,458英鎊，屬公平合理，且處於市場可比較物業之每平方呎概約價值範圍內。

6. 在應用收入法以交叉比對按比較法得出之目標物業市值時，吾等已考慮目標物業現有租約中每平方呎每年介乎62.5英鎊至111.6英鎊之實際合約租金，以及位於目標物業相若地區類似發展項目之租賃交易，以計算市場租金，從而考慮已佔用面積於現有租約屆滿後之歸復租金收入及空置面積之租金收入。

吾等已參考鄰近地區之可比較年度租賃交易。可比較市場租金約為每平方呎每年105英鎊至136英鎊。

物業	樓層	用途	樓面面積 (平方呎)	交易日期	單位年度租金 (每平方呎)
1 Bolton St	2	寫字樓	2,389	二零二四年四月十五日	128英鎊
21-23 Hill St	1	寫字樓	2,522	二零二四年四月十五日	105英鎊
81 Piccadilly St	1	寫字樓	2,307	二零二四年四月四日	136英鎊
21-23 Hill St	2	寫字樓	2,520	二零二四年三月三日	107英鎊
1 Bolton St	3	寫字樓	2,429	二零二四年四月二十四日	125英鎊

在吾等之估值中，吾等對目標物業不同樓層採用之經調整市場租金介乎每平方呎每年63.6英鎊至106英鎊，而目標物業之平均市場租金約為每平方呎每年98.6英鎊。經適當調整後，吾等採用之單位租金與上述租賃交易參考資料一致。吾等已對該等可比較租賃交易作出適當調整，以反映多項因素（包括但不限於位置、樓層、面積、佈局、建築質量），從而達致吾等之估值意見。

根據吾等對目標物業周邊地區寫字樓市場之研究，寫字樓單位之市場收益率介乎3.5%至4.3%。透過使用平均法，吾等已就目標物業採納4.0%之市場收益率。

## 1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照上市規則而刊載，旨在提供有關本公司之資料；董事願就本通函之資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就其所知及所信，本通函所載資料在各重大方面均準確完備，沒有誤導或欺詐成分，且並無遺漏任何事項，致使本通函或其所載任何陳述產生誤導。

## 2. 董事權益

於最後實際可行日期，各董事及本公司最高行政人員於本公司或其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼根據證券及期貨條例之有關條文被視作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之權益及淡倉；或(iii)根據上市規則附錄C3所載之《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### (i) 本公司

董事姓名	所持股份數目	身份	已發行股本 百分比
陳凱韻女士	1,430,700,768 (L) (附註1)	於受控制公司之權益及 未滿18歲子女之權益	74.99%

(L) 指好倉

附註1：

該1,430,700,768股股份由Joseph Lau Luen Hung Investments Limited直接持有230,984,820股、Solar Bright Ltd.直接持有723,290,948股及Century Frontier Limited直接持有476,425,000股。Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited各自由Solar Bright Ltd.全資擁有，而Solar Bright Ltd.由Sino Omen Holdings Limited全資擁有。Sino Omen Holdings Limited之全部已發行股本由陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學、劉秀樺及劉秀兒之信託人）持有。因此，根據證券及期貨條例第XV部，陳凱韻女士被視為擁有全部該等1,430,700,768股股份之權益。

## (ii) 本公司之相聯法團

董事姓名	相聯法團名稱	所持股份數目	身份	已發行股本 百分比
陳凱韻女士	Sino Omen Holdings Limited	50,000 (L) (附註2)	未滿18歲子女之權益	100%
陳凱韻女士	Solar Bright Ltd.	1 (L) (附註2)	於受控制公司之權益及 未滿18歲子女之權益	100%

(L) 指好倉

附註2：

陳凱韻女士（作為其未成年子女劉仲學、劉秀樺及劉秀兒之信託人）直接持有Sino Omen Holdings Limited之全部已發行股本。Sino Omen Holdings Limited直接持有Solar Bright Ltd.之全部已發行股本。因此，陳凱韻女士作為其上述未成年子女之信託人，亦被視為擁有Solar Bright Ltd.全部已發行股本。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，董事或本公司最高行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份、相關股份或債券中擁有或被視為擁有(i)根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉（包括彼等根據證券及期貨條例之有關條文被視作或視為擁有之權益或淡倉）；或(ii)根據證券及期貨條例第352條須登記於該條所述之登記冊內之任何權益或淡倉；或(iii)根據標準守則須知會本公司及聯交所之任何權益或淡倉。

於最後實際可行日期，陳凱韻女士為Sino Omen Holdings Limited、Solar Bright Ltd.、Joseph Lau Luen Hung Investments Limited及Century Frontier Limited（均為本公司根據證券及期貨條例第XV部定義之主要股東）各自之董事。除上文所披露者外，於最後實際可行日期，概無董事於股份及相關股份中擁有根據證券及期貨條例第XV部第2及3分部之條文須向本公司披露之權益或淡倉之公司中出任董事或僱員。

### 3. 重大訴訟

於最後實際可行日期，就董事所知，本集團各成員公司概無涉及尚未了結或面臨威脅之任何重大訴訟或申索。

#### 4. 董事服務合約

於最後實際可行日期，董事概無與本集團任何成員公司訂立或擬訂立任何在一年內不會屆滿或若由僱主終止合約時須作出賠償（法定賠償除外）之服務合約。

#### 5. 重大合約

於緊接本通函日期前兩年內，本公司及／或本集團成員公司已訂立下列屬重大或可能屬重大之合約（並非於日常業務過程中訂立之合約）：

- (a) 華人置業有限公司（本公司之一間直接全資擁有附屬公司）（「華置」）與陳凱韻女士訂立日期為二零二三年八月十六日之服務合約，內容有關提供租務行政服務、銷售行政服務、物業管理服務、物業行政服務、資產管理及保養服務、租賃服務、諮詢及顧問服務及其他一般服務，自二零二三年十一月一日起為期三年。於二零二三年十一月一日至二零二三年十二月三十一日期間、二零二四年及二零二五年以及二零二六年一月一日至二零二六年十月三十一日期間之服務收費上限分別設定為10,300,000港元、62,900,000港元、65,800,000港元及57,600,000港元，詳情於本公司日期為二零二三年八月十六日之公布中披露。

#### 6. 於資產或合約之權益

- (a) 於最後實際可行日期，概無董事或物業估值師於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本公司編製截至二零二三年十二月三十一日止年度之最近期經審核財務報表之結算日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (b) 除下文第(i)、(ii)及(iii)項以及本附錄「5.重大合約」一段中所披露之協議外，於最後實際可行日期，概無董事擁有本集團任何成員公司所訂立而於最後實際可行日期仍然有效，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排之重大權益：
  - (i) 隆裕（香港）有限公司（本公司之一間間接全資擁有附屬公司）作為租戶與 Windsor House Limited（由陳凱韻女士（作為其未成年子女之信託人）間接全資擁有之公司）（「WHL」）作為業主所訂立日期為二零二二年三月二十八日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干物業之租賃，為期三年，月租（不包括服務費及差餉）169,500港元，詳情於本公司日期為二零二二年三月二十八日之公布及本公司日期為二零二二年三月三十日之補充公布中披露；

- (ii) 華置作為租戶與WHL作為業主所訂立日期為二零二二年三月二十八日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干樓層之租賃，為期三年，月租（不包括服務費及差餉）2,350,000港元，詳情於本公司日期為二零二二年三月二十八日之公布及本公司日期為二零二二年三月三十日之補充公布中披露；及
- (iii) 華置作為租戶與WHL作為業主所訂立日期為二零二三年三月十三日之租賃協議，內容有關皇室大廈安達人壽大樓若干樓層之租賃，為期兩年四個月零十九日，月租（不包括服務費及差餉）1,090,000港元，詳情於本公司日期為二零二三年三月十三日之公布中披露。

## 7. 董事於競爭性業務之權益

於最後實際可行日期，陳凱韻女士及劉鳴煒先生於經營物業投資業務及證券投資業務之私人公司中擁有個人及／或董事權益；陳凱韻女士於經營放債業務及物業發展業務之私人公司中擁有個人及／或董事權益；及劉鳴煒先生於經營物業管理業務之私人公司中擁有個人及董事權益。因此，彼等被視為擁有與本集團構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，據董事作出一切合理查詢後所知及所信，概無董事及彼等各自之緊密聯繫人被認為擁有任何與本集團業務直接或間接構成競爭或可能構成競爭之業務之權益。

## 8. 專家及同意

以下為提供本通函所載意見或建議之專家之資格：

名稱	資格
大華國際交易諮詢服務有限公司	獨立物業估值師

上述專家之函件、建議、報告、估值證書及／或意見（視情況而定）乃於最後實際可行日期提供，以供載入本通函。

於最後實際可行日期，上述專家並無(i)持有本集團任何成員公司之任何股權或認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（不論是否可依法強制執行）；及(ii)於本集團任何成員公司自二零二三年十二月三十一日（即本集團編製最近期刊發經審核綜合財務報表之結算日期）以來所購入或出售或租賃或擬購入或出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。



上述專家已就刊發本通函發出書面同意書，同意按本通函所示之形式及內容載入其函件、建議、報告、估值證書及／或意見（視情況而定）及引述其名稱，且迄今並無撤回其書面同意書。

## 9. 其他事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於Victoria Place, 5th Floor, 31 Victoria Street, Hamilton HM 10, Bermuda，而其在香港之主要營業地點為香港銅鑼灣告士打道311號皇室大廈安達人壽大樓21樓。
- (b) 本公司之香港過戶登記分處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心17樓1712至1716號舖。
- (c) 本公司之公司秘書為麥嘉儀女士，彼為特許秘書、公司治理師及香港公司治理公會（前稱香港特許秘書公會）及英國特許公司治理公會（前稱英國特許秘書及行政人員公會）之資深會士。
- (d) 本通函之中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

## 10. 展示文件

自本通函日期起計十四日期間內，以下文件之副本將於聯交所網站(<https://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<https://www.chineseestates.com>)登載：

- (a) 目標物業之物業估值報告，由大華國際交易諮詢服務有限公司編製，全文載於本通函附錄二；
- (b) 本附錄中「5.重大合約」一段所述之重大合約；
- (c) 本附錄中「8.專家及同意」一段所述之書面同意；及
- (d) 買賣協議。