

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，並明確表示概不就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)

MASS RISE LIMITED

巨昇有限公司

(於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司)



G-PROP (HOLDINGS) LIMITED

金匡企業有限公司

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號: 286)

## 聯合公布

1. 巨昇購買銷售股份；及
2. 結好投資有限公司代表巨昇就
  - (i) 全部已發行股份（巨昇及其一致行動人士已擁有或同意收購者除外）及
  - (ii) 可換股債券（AK債券除外）提出強制性無條件現金收購建議。

巨昇之聯席財務顧問



結好融資有限公司

VEDA | CAPITAL  
智略資本

### 買賣協議

名昇（作為賣方）與巨昇（作為買方）已訂立買賣協議，據此，名昇已出售而巨昇已購買銷售股份（相當於本公司全部已發行股本約36.51%）。

## 收購建議

緊隨二零零八年二月五日銷售股份買賣完成後，巨昇本身已收購本公司逾30%投票權，而巨昇及其一致行動人士合共擁有1,512,055,969股股份，相當於本公司於二零零八年二月五日之全部已發行股本約74.55%。因此，根據收購守則第26.1條，巨昇須就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性無條件現金收購建議。於本公布日期，除可換股債券外，本公司並無其他尚未行使而可轉換或交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無訂約發行任何可轉換或交換為股份之購股權、認股權證或證券。根據收購守則第13條，巨昇將會就尚未行使之可換股債券（AK債券除外）提出同等基礎之收購建議。收購建議之主要條款載於下文「強制性無條件現金收購建議」一節。結好融資有限公司及智略資本有限公司已獲巨昇委聘為其有關收購建議之聯席財務顧問，而結好投資有限公司將代表巨昇提出收購建議。結好融資有限公司及智略資本有限公司信納巨昇具備充裕財務資源以應付收購建議獲全面接納。

由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會將告成立，就收購建議向獨立股東提供意見。本公司亦將委聘獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 寄發綜合收購建議文件

根據收購守則第8.2條，要約方將於本公布（載有收購建議之條款）日期後21天內或執行人員可能批准之較後日期，寄發有關收購建議之收購建議文件。根據收購守則第8.4條，受要約方須於寄發收購建議文件後14天內或執行人員可能批准之較後日期，向股東寄發有關收購建議之受要約方文件。要約方及受要約方有意於綜合收購建議文件中合併收購建議文件及受要約方之董事會通函。

## 暫停買賣

應本公司要求，股份已自二零零八年一月二十九日上午九時三十八分起暫停於聯交所主板買賣，以待發表有關（其中包括）可能變更本公司業務計劃之公布。

當時，訂約各方（本集團及建滔集團）有意於股份暫停買賣後在切實可行情況下儘早簽訂有關變更本集團業務計劃之文件。於二零零八年一月二十九日至二零零八年二月一日期間，訂約各方進一步磋商並落實多份文件之條款，最後於二零零八年二月一日簽署相關文件。由於需要更多時間供本公司與對方磋商有關修訂已簽訂協議之若干條款，以遵守上市規則，並落實有關變更業務計劃之公布之內容，股份將繼續暫停於聯交所主板買賣。本公司將在切實可行情況下儘早另行發表有關變更業務計劃之公布。

## 1. 買賣協議

本公司獲告知，名昇（作為賣方）與巨昇（作為買方）於二零零八年二月一日訂立買賣協議。買賣協議之主要條款載列如下：

### 1.1 訂約方

賣方： 名昇

買方： 巨昇

### 1.2 要旨

名昇已同意出售而巨昇已同意購買銷售股份（相當於本公司全部已發行股本約36.51%）。根據買賣協議，其後出售銷售股份不受限制。

根據買賣協議，名昇有條件同意出售而巨昇有條件同意購買本公司向名昇發行本金額108,000,000港元之可換股債券。由於收購守則限制名昇與巨昇買賣有關可換股債券，訂約各方現正磋商修訂買賣協議之條款，以免除雙方買賣有關可換股債券之責任。

### 1.3 銷售股份之代價

120,777,422.96港元。

銷售股份之代價乃經參照名昇於銷售股份之原投資成本加溢價（由銷售股份發行日期起至二零零八年一月三十一日按該原投資成本每年2.5%計算）後釐定。每股銷售股份之平均購買價約為0.1631港元。

巨昇已於二零零八年二月五日完成買賣銷售股份時以華置集團之內部資源向名昇支付代價120,777,422.96港元。

### 1.4 完成買賣銷售股份

完成買賣銷售股份不受條件限制，並已於二零零八年二月五日落實。完成後，本公司成為華置（擁有本公司全部已發行股本約50.21%）之附屬公司，而本公司之業績將於華置之賬目內綜合入賬。

## 1.5 本公司股權架構之變動

下表載有本公司於緊接及緊隨銷售股份買賣完成前後之股權架構：

股東名稱	緊接銷售股份 買賣完成前 之持股量		緊隨銷售股份 買賣完成後 之持股量	
	股份數目	%	股份數目	%
華置之附屬公司 (包括巨昇) (附註1)	277,858,761	13.70	1,018,377,086	50.21
Asian Kingdom Limited (附註1及2)	493,678,883	24.34	493,678,883	24.34
名昇 (附註1)	740,518,325	36.51	—	—
小計	1,512,055,969	74.55	1,512,055,969	74.55
公眾人士	516,199,039	25.45	516,199,039	25.45
總計	<u>2,028,255,008</u>	<u>100.00</u>	<u>2,028,255,008</u>	<u>100.00</u>

附註：

1. 根據收購守則，華置集團（包括巨昇）、劉先生、Asian Kingdom Limited、建滔及名昇均為本公司之一致行動人士。
2. Asian Kingdom Limited為一間由華置之董事兼控股股東劉先生最終及全資擁有之公司，故為本公司之控股股東。

## 2. 強制性無條件現金收購建議

### 2.1 強制性無條件現金收購建議

緊隨銷售股份買賣完成後，巨昇本身已收購本公司逾30%投票權，而巨昇及其一致行動人士合共擁有1,512,055,969股股份，相當於本公司於二零零八年二月五日之全部已發行股本約74.55%。因此，根據收購守則第26.1條，巨昇須就其及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份提出強制性無條件現金收購建議。

於本公布日期，除可換股債券外，本公司並無其他尚未行使而可轉換或交換為股份之購股權、衍生工具、認股權證或證券，亦無訂約發行任何可轉換或交換為股份之購股權、認股權證或證券。根據收購守則第13條，巨昇將會就尚未行使之可換股債券（AK債券除外）提出同等基礎之收購建議。

## 2.2 收購建議之主要條款

股份收購價 ..... 現金0.164港元

可換股債券（AK債券除外）之收購價 ..... 每股相關股份  
（可能於按初步轉換價  
每股股份0.162港元  
轉換時配發及發行）  
現金0.164港元

股份收購價（與可換股債券（AK債券除外）相關股份之每股收購價相同）不少於每股銷售股份之平均購買價約0.1631港元。

## 2.3 價值比較

股份收購價（與可換股債券（AK債券除外）相關股份之每股收購價相同）為0.164港元，較：

- (a) 股份於二零零八年一月二十八日（即本公布刊發前之最後完整交易日）於聯交所主板所報收市價每股為0.59港元折讓約72%；
- (b) 股份於本公布刊發前最後十個連續完整交易日於聯交所所報平均收市價每股約為0.719港元折讓約77%；及
- (c) 於二零零七年十二月三十一日之已經審核綜合每股股份資產淨值約為0.180港元（根據本公司截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公布）折讓約9%。

## 2.4 最高價及最低價

股份之最高收市價（根據緊接第一份公布日期前六個月期間聯交所所報之股份價格）為於二零零七年八月十三日之每股2.69港元。

股份之最低收市價（根據緊接第一份公布日期前六個月期間聯交所所報之股份價格）為於二零零八年一月二十四日之每股0.57港元。

## 2.5 總代價

假設本公司之已發行股本於提出收購建議前並無變動，以每股股份0.164港元之價格計算，本公司全部已發行股本約值332,630,000港元，而收購建議涉及之所有股份（即要約方及其一致行動人士以外之股東持有之股份）則約值84,660,000港元。

除AK債券外，餘下可換股債券之本金額為108,000,000港元，而根據初步轉換價每股股份0.162港元計算，倘該等可換股債券所附之轉換權獲悉數行使，本公司將向該等可換股債券之債券持有人配發及發行合共666,666,666股股份。根據可換股債券相關股份之每股收購價0.164港元計算，收購建議涉及之餘下可換股債券約值109,330,000港元。

結好融資有限公司及智略資本有限公司已獲巨昇委聘為其有關收購建議之聯席財務顧問，而結好投資有限公司將代表巨昇提出收購建議。結好融資有限公司及智略資本有限公司信納巨昇具備充裕財務資源以應付收購建議獲全面接納。

## 2.6 接納收購建議之影響

接納收購建議，即股東（巨昇及其一致行動人士除外）將會向巨昇或其代名人出售其股份，而該等股份不帶有任何留置權、申索及產權負擔，但連同所附帶之一切權利，包括收取提出收購建議當日（即綜合收購建議文件寄發日期）或之後宣派、作出或派付之一切股息及分派之權利。

接納收購建議，即可換股債券（AK債券除外）之債券持有人將會向巨昇或其代名人出售其可換股債券，而該等可換股債券不帶有任何留置權、申索及產權負擔，但連同所附帶之一切權利。

## 2.7 印花稅

就股份接納收購建議產生之賣方從價印花稅（即就有關接納應付金額之0.1%）將自應付予就股份接納收購建議之股東之款項扣除。巨昇將自行承擔買方之從價印花稅（即就有關接納應付金額之0.1%），並將負責向香港印花稅署支付就根據接納收購建議買賣有關股份應付之印花稅。

就可換股債券接納收購建議毋須支付任何印花稅。

## 2.8 付款

有關接納收購建議之現金款項將於巨昇接獲有關所有權文件以安排完成各項接納及使之生效當日起計10天內支付。

## 2.9 有關收購建議之其他安排

除買賣協議外，概無任何關於股份或要約方股份且對收購建議而言可能屬重大之安排（不論以購股權、彌償保證或其他方式）。除買賣協議外，要約方概無訂立任何關於可能會或可能不會援引或試圖援引收購建議某項先決條件或條件之情況之協議或安排。

於本公布日期，要約方或其一致行動人士概無接獲任何不可撤回之接納或不接納收購建議之承諾。

## 2.10 要約方之資料

巨昇為於二零零七年八月二十日在英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為華置之全資附屬公司。該公司由註冊成立起至訂立買賣協議期間並無進行任何業務。

華置為於百慕達註冊成立之有限責任投資控股公司，其證券於聯交所主板上市。華置集團主要從事香港、中國及澳門物業投資及發展、經紀服務、證券投資、放債及化妝品業務。

由買賣協議日期前滿六個月當日起至本公布日期止期間，除認購事項、訂立買賣協議、收購銷售股份及於二零零八年一月二十九日華置之全資附屬公司之間轉讓113,818,911股股份外，巨昇、其實益擁有人及其一致行動人士概無買賣任何股份或任何可轉換為股份之購股權、認股權證、衍生工具或證券。

## 2.11 受要約方之資料

下表概列受要約方截至二零零七年十二月三十一日止年度之全年業績公布所載本集團之經審核綜合財務資料：

	截至十二月三十一日 止年度	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
營業額	2,812	3,512
除稅前溢利	13,859	5,511
股東應佔溢利	15,193	4,819

  

	於十二月三十一日	
	二零零七年 千港元	二零零六年 千港元
資產淨值	365,659	128,676

根據已發行2,028,255,008股股份及股份於二零零八年一月二十八日（即發表本公布前之最後完整交易日）在聯交所所報之收市價每股0.59港元計算，受要約方之市值約為1,196,670,000港元。

## 2.12 巨昇對本集團之意向

現時本集團主要於香港從事物業投資及物業租賃。此外，本集團現正發展甲醇項目。於收購建議截止後，巨昇之意向為本集團將繼續經營其現有業務（醋酸項目除外），並將維持本公司於聯交所主板之上市地位。

然而，巨昇將會檢討本集團之業務活動及資產，以便制訂本集團之業務計劃及未來業務發展策略。巨昇無意終止聘用本集團僱員，亦無意出售或重新調配本集團之資產，惟於本集團日常業務過程中或終止醋酸項目所進行者則作別論。凡出售本集團之現有業務（倘有所計劃）將會全面遵守上市規則。巨昇無意向本公司注入任何資產或業務。

巨昇無意提名新董事加入董事會。倘董事會之組成有任何進一步之建議變動及委任任何新董事，將會另行作出適當公布。

## 2.13 維持本公司之上市地位

聯交所已表明，倘於收購建議截止時公眾人士持有少於適用於本公司之最低指定公眾持股百分比（即已發行股份之25%），或聯交所相信：

- 股份買賣存在或可能存在虛假市場；或
- 公眾人士持有之股份數量不足以維持有秩序之市場，

則會考慮行使酌情權暫停股份之買賣。

巨昇有意維持股份於聯交所之上市地位。要約方及受要約方各自將向聯交所承諾，彼等會採取適當步驟確保股份維持足夠之公眾持股量。

## 2.14 要約方及其一致行動人士進行之股份買賣

於二零零八年一月二十九日，華置之直接全資附屬公司Paul Y. Holdings Company Limited以每股股份0.59港元之價格轉讓合共113,818,911股股份（相當於本公司投票權約5.61%）予華置之間接全資附屬公司High Victory Limited（「內部轉讓」）。雙方作為同系附屬公司，Paul Y. Holdings Company Limited及High Victory Limited於收購守則下為巨昇之一致行動人士。

進行內部轉讓之價格（即每股股份0.59港元）高於股份收購價。

華置、Paul Y. Holdings Company Limited及巨昇已向執行人員申請同意，而執行人員已根據收購守則第26.3(b)條同意，儘管進行內部轉讓之價格高於股份收購價，該價格不應應用於收購建議。

## 2.15 交易披露

根據收購守則第3.8條，謹此提醒受要約方及要約方之聯繫人（定義見收購守則），彼等須遵照收購守則之規定披露彼等有關受要約方任何證券之交易。

根據收購守則第22條註釋11，代客買賣有關證券之股票經紀、銀行及其他中介人，都負有一般責任在他們能力所及之範圍內，確保客戶知悉收購守則第22條下聯繫人及其他人士應有之披露責任，及這些客戶願意履行這些責任。直接與投資者進行交易之自營買賣商及交易商應同樣地在適當情況下，注意有關收購守則規則。然而，假如在任何7天期間內，代客進行之任何有關證券之交易之總值（印花稅和經紀佣金除外）少於1,000,000港元，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之交易之責任，不論交易所涉及之總額為何。對於執行人員就交易進行之查詢，中介人必須給予合作。因此，進行有關證券交易之人士應該明白，股票經紀及其他中介人在與執行人員合作之過程中，將會向執行人員提供該等交易之有關資料，包括客戶之身分。

## 2.16 一般資料

根據收購守則第8.2條，要約方將於本公布（載有收購建議之條款）日期後21天內或執行人員可能批准之較後日期，寄發有關收購建議之收購建議文件。根據收購守則第8.4條，受要約方須於寄發收購建議文件後14天內或執行人員可能批准之較後日期，向股東寄發有關收購建議之受要約方文件。要約方及受要約方有意於綜合收購建議文件中合併收購建議文件及受要約方之董事會通函。

本公司將會成立由全體獨立非執行董事組成之獨立董事委員會，就收購建議向獨立股東提供意見。本公司亦將委聘獨立財務顧問，就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

根據上市規則，巨昇購入銷售股份及巨昇提出收購建議均不構成華置之須予公布交易或關連交易。

## 3. 暫停買賣

應本公司要求，股份已自二零零八年一月二十九日上午九時三十八分起暫停於聯交所主板買賣，以待發表有關（其中包括）可能變更本公司業務計劃之公布。

當時，訂約各方（本集團及建滔集團）有意於股份暫停買賣後在切實可行情況下儘早簽訂有關變更本集團業務計劃之文件。於二零零八年一月二十九日至二零零八年二月一日期間，訂約各方進一步磋商並落實多份文件之條款，最後於二零零八年二月一日簽署相關文件。

由於需要更多時間供本公司與對方磋商有關修訂已簽訂協議之若干條款，以遵守上市規則，並落實有關變更業務計劃之公布之內容，股份將繼續暫停於聯交所主板買賣。本公司將在切實可行情況下儘早另行發表有關變更業務計劃之公布。

## 4. 釋義

於本公布內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「醋酸項目」	指	如本公司於二零零八年一月二十一日發表之公布中所公布，河北忠信及河北英都負責興建醋酸廠以及生產及銷售醋酸之計劃
「一致行動」	指	具有收購守則賦予該詞之涵義
「AK債券」	指	本公司根據認購事項向Asian Kingdom Limited（由劉先生全資擁有之公司）發行本金額72,000,000港元之可換股債券
「董事會」	指	本公司董事會
「華置」	指	Chinese Estates Holdings Limited，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市，於本公布日期，為本公司之控股股東及控股公司
「華置集團」	指	華置及其附屬公司，為免生疑問，就本公布而言不包括本集團
「本公司」或 「受要約方」	指	金匡企業有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「綜合收購 建議文件」	指	將由要約方與受要約方及彼等之代表根據收購守則共同向全體股東刊發之文件，當中載有（其中包括）收購建議之條款及條件、有關收購建議之接納及轉讓表格、獨立財務顧問向獨立董事委員會提供有關收購建議之意見及獨立董事委員會向獨立股東提供有關收購建議之意見
「控股股東」	指	具有上市規則賦予該詞之涵義
「可換股債券」	指	本公司所發行於二零一零年到期之零息可換股債券，本金總額為180,000,000港元，乃透過本公司於二零零七年十月二十五日以平邊契據方式簽立之文據設立，所有可換股債券於本公布日期一概未獲行使

「董事」	指	本公司董事
「執行人員」	指	證監會企業融資部執行董事或其任何委派人
「名昇」	指	名昇投資有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之投資控股公司（建滔之間接全資附屬公司），於緊接銷售股份買賣完成前為銷售股份之實益擁有人及本公司之控股股東
「第一份公布」	指	本公司於二零零八年二月一日就（其中包括）可能提出之收購建議發表之公布
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「河北忠信」	指	河北忠信化工有限公司，將於中國河北省成立之中外合資合營企業
「河北英都」	指	河北英都氣化有限公司，將於中國河北省成立之中外合資合營企業
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	巨昇、建滔、名昇、彼等各自之聯繫人及彼等任何一方之一致行動人士以外之股東
「建滔」	指	建滔化工集團，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，於緊接銷售股份買賣完成前為本公司之控股股東
「建滔集團」	指	建滔及其附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「澳門」	指	中國澳門特別行政區
「巨昇」或 「要約方」	指	巨昇有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之有限公司，為華置之間接全資附屬公司

「甲醇項目」	指	有關於中國內蒙古鄂爾多斯設立廠房以用煤作為原料製造甲醇產品之項目，有關該項目之其他詳情載於認購公布及認購通函
「劉先生」	指	劉鑾雄先生，Asian Kingdom Limited之唯一最終實益擁有人，亦是華置之董事兼控股股東，故為本公司之控股股東
「收購建議」	指	由結好投資有限公司代表要約方根據收購守則，就(i)按股份收購價收購要約方及其一致行動人士尚未擁有或同意收購之全部已發行股份；及(ii)可換股債券（AK債券除外）提出之強制性無條件現金收購建議
「中國」	指	中華人民共和國，就本公布而言不包括香港、澳門及台灣
「買賣協議」	指	巨昇與名昇於二零零八年二月一日就（其中包括）買賣銷售股份訂立之買賣協議
「銷售股份」	指	巨昇根據買賣協議向名昇收購之740,518,325股股份，而按文義所指，亦可指當中任何一股銷售股份
「證監會」	指	香港證券及期貨事務監察委員會
「股份收購價」	指	每股股份0.164港元現金，由要約方向將會根據收購建議之條款及條件接納收購建議之股東（要約方及其一致行動人士除外）支付
「股東」	指	本公司股東
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.01港元之股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「認購事項」	指	Asian Kingdom Limited及名昇認購合共1,234,197,208股股份及可換股債券之統稱，有關認購事項之其他詳情載於認購公布及認購通函
「認購公布」	指	本公司、Asian Kingdom Limited、建滔與名昇於二零零七年八月七日就（其中包括）認購事項發表之聯合公布

「認購通函」	指	本公司於二零零七年八月二十八日就(其中包括)認購事項刊發之通函
「收購守則」	指	香港公司收購及合併守則
「%」	指	百分比

承董事會命 <b>Chinese Estates Holdings Limited</b> 公司秘書 林光蔚	承董事會命 巨昇有限公司 董事 劉鑾雄	承董事會命 金匡企業有限公司 公司秘書 林光蔚
---	------------------------------	----------------------------------

香港，二零零八年三月七日

於本公布日期，董事會包括執行董事梁榮邦先生、江志明先生、陳永錕先生及鄭永耀先生以及獨立非執行董事梁潤輝先生、林日輝先生及錢其武醫生。

於本公布日期，華置董事會包括執行董事劉鑾雄先生及劉鳴煒先生、非執行董事劉玉慧女士以及獨立非執行董事陳國偉先生、鍾貴先生及羅麗萍女士。

於本公布日期，巨昇之董事包括劉鑾雄先生及劉鳴煒先生。

董事願就本公布所載資料(有關華置集團之資料除外)之準確性共同及個別承擔全部責任，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本公布所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

華置之董事願就本公布所載資料(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，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本公布所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

巨昇之董事願就本公布所載資料(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，且在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知，本公布所發表之意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且並無遺漏其他事實而使其所載任何內容產生誤導。

網址：[www.g-prop.com.hk](http://www.g-prop.com.hk)  
[www.chineseestates.com](http://www.chineseestates.com)