

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告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的任何損失承擔任何責任。



## C C Land Holdings Limited

### 中渝置地控股有限公司

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址: [www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號: 1224)

#### 主要交易

於 2017 年 1 月 27 日（英國時間），本公司透過其兩間全資附屬公司訂立兩份協議，間接收購倫敦物業的永久權益及租賃權益，總代價約為 290,028,121 英鎊（相等於約 2,856,777,000 港元），並需按照兩份協議作調整。

兩份協議的成交已於 2017 年 1 月 27 日（英國時間）緊接兩份協議訂立後同時進行。

#### 一般事項

由於一項或多項適用百分比率超過 25% 但全部低於 100%，兩份協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，根據《上市規則》須符合有關通知、刊登公告及股東批准的規定。

由於本公司就訂立兩份協議及其項下擬進行的交易已取得大多數股東的書面批准，並已符合《上市規則》第 14.44 條項下的所有條件，書面批准已獲本公司接納代替召開股東特別大會以批准訂立兩份協議及其項下擬進行的交易。本公司將於 2017 年 2 月 21 日或之前寄發一份通函予股東。

董事會欣然宣佈，於 2017 年 1 月 27 日（英國時間），本公司透過其兩間全資附屬公司訂立兩份協議，其主要條款概列如下：

#### 1. 兩份協議

##### A. 單位收購協議

##### 1.1 日期

2017年1月27日（英國時間）

## 1.2 訂約方

買方: Fortune Point Holdings Limited 及 City Planner Investments Limited

賣方: KS Freehold S.à r.l.及 Cityhold Participations S.à r.l.

受託人: Kingdom Trustee 1 Limited 及 Kingdom Trustee 2 Limited，以單位信託的聯合受託人身份行事

## 1.3 擬收購的資產

19,515,571個單位信託已發行的單位（即單位信託的全部已發行單位）的法定及實益所有權，不受任何產權負擔影響

## 1.4 代價

單位代價為單位信託的預估資產淨值約147,824,795英鎊（相等於約1,456,074,000港元），以現金支付並需按以下及根據單位收購協議作調整：

- (a) 加上單位信託的最終成交賬目所示的單位信託的資產淨值超出根據單位收購協議計算的單位信託的預估資產淨值的金額（如有）；或
- (b) 減去單位信託的最終成交賬目所示的單位信託的資產淨值少於根據單位收購協議計算的單位信託的預估資產淨值的金額（如有）。

於成交日期後的45日內，賣方一須準備並提供予買方一一份單位信託的最終成交賬目草稿。當單位信託的最終成交賬目獲同意或確定，訂約方須於單位信託的最終成交賬目獲同意或確定日期的5個營業日內，根據單位收購協議以扣減或是增加單位代價的方式（視情況而定）結清單位信託的資產淨值與預估資產淨值之間的任何差額。

單位代價（仍需要作調整）已根據單位收購協議於成交日期全數支付。

## B. 股份收購協議

### 1.5 日期

2017年1月27日（英國時間）

### 1.6 訂約方

買方: Fortune Point Holdings Limited

賣方: Cityhold Sterling S.à r.l.

## 1.7 擬收購的資產

5,000,000股KS Leasehold股份的法定及實益所有權，即全部KS Leasehold已發行的股份，不受任何產權負擔影響

## 1.8 代價

股份代價為約142,203,326英鎊（相等於約1,400,703,000港元），即KS Leasehold的預估資產淨值約51,104,000英鎊（相等於約503,374,000港元）加上優先債項（淨額）約63,246,055英鎊（相等於約622,974,000港元）及集團內部債項約27,853,271英鎊（相等於約274,355,000港元）的總額，以現金支付並需按以下及根據股份收購協議作調整：

- (a) 加上KS Leasehold的最終成交賬目所示的KS Leasehold的資產淨值超出根據股份收購協議計算的KS Leasehold的預估資產淨值的金額（如有）；或
- (b) 減去KS Leasehold的最終成交賬目所示的KS Leasehold的資產淨值少於根據股份收購協議計算的KS Leasehold的預估資產淨值的金額（如有）。

於成交日期後的45日內，賣方三須準備並提供予買方一一份KS Leasehold的最終成交賬目草稿。當KS Leasehold的最終成交賬目獲同意或確定，賣方三和買方一須於KS Leasehold的最終成交賬目獲同意或確定日期的5個營業日內，根據股份收購協議以扣減或是增加股份代價的方式（視情況而定）結清KS Leasehold的資產淨值與預估資產淨值之間的任何差額。

股份代價（仍需作調整）已根據股份收購協議於成交日期全數支付。

## C. 成交

兩份協議的成交於成交日期緊接兩份協議訂立後同時進行：

- (1) 買方一及買方二合共持有19,515,571個單位信託已發行單位，即單位信託的全部已發行單位，其中買方一持有19,465,571個已發行單位以及買方二持有50,000個已發行單位；及
- (2) 買方一持有5,000,000股KS Leasehold股份，即KS Leasehold的全部已發行股份。

於兩份協議成交後，單位信託及KS Leasehold已成為本公司全資擁有的附屬公司，彼等的資產和負債以及利潤和虧損將綜合於本公司的綜合財務報表。

## D. 釐定代價的基準

倫敦物業由受託人以信託形式為單位信託持有的永久權益及由KS Leasehold擁有的租賃權益組成。就收購整體倫敦物業的兩份協議總代價為約290,028,121英鎊（相等於約2,856,777,000港元）（需作調整），經兩份協議訂約方公平磋商後釐定。總代價經參考獨立專業估價師估算的倫敦物業初步估值結果292,000,000英鎊（相等於約2,876,200,000港元）及單位信託以及KS Leasehold的成交賬目草稿所示的其他資產/負債價值後釐定。董事認為，兩份協議總代價實屬公平合理。

單位代價及股份代價已全部由本集團內部資源撥付。

## 2. 賣方、倫敦物業、單位信託、受託人及KS Leasehold的資料

賣方一、賣方二及賣方三各為於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司，以及彼等的主要業務均為投資控股。賣方一及賣方二由賣方三全資擁有。經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，賣方一、賣方二、賣方三、受託人，以及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

倫敦物業由淨室內面積約265,000平方呎遍佈於兩層地下室及九層地上甲級寫字樓空間組成。倫敦物業為位於倫敦West End的Grand Union Canal及Paddington Station之間的Paddington Waterside發展區域內獨特的地產管理項目Paddington Central的一部分。

單位信託為於澤西組成的一個單位信託。緊接單位收購協議成交之前，單位信託有19,515,571個已發行單位，其中賣方一持有19,465,571個已發行單位以及賣方二持有50,000個已發行單位。單位信託由受託人管理，其於單位收購協議成交後將繼續管理單位信託。受託人均為於澤西註冊成立及登記的特殊目的實體，及按照日期為2012年1月12日的辭任及委任文書的條款獲委任為單位信託的受託人。倫敦物業的永久權益是單位信託的主要資產及由受託人以信託形式為單位信託持有。

KS Leasehold是一間於2011年9月29日於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司。緊接股份收購協議成交前，KS Leasehold是賣方三全資擁有的附屬公司，法定及實益持有KS Leasehold已發行股本中全部5,000,000股每股為1.00英鎊（相等於約9.85港元）的股份。於股份收購協議成交前，KS Leasehold的主要業務為持有倫敦物業的租賃權益，即由日期為2006年3月31日的租約原訂約方授予期限為由2006年3月31日起至2256年3月30日屆滿的250年，用作高級寫字樓用途或業主和承租人同意的其他用途的租賃權益。受託人及KS Leasehold分別為租約項下現時的業主及承租人。受託人有權獲得，以KS Leasehold從佔用租戶所收取的租金總額及由KS Leasehold佔用的物業的估計租金減去於租約中詳細規定可以扣減的支出計算的租金淨額50%（可作調整）。倫敦物業現時全部租出予多名租戶並產生每年租金淨值約14,441,000英鎊（相等於約142,244,000港元），即按倫敦物業初步估值結果的292,000,000英鎊（相等於約2,876,200,000港元）有4.95%的初始回報率。於兩份協

議成交後，自倫敦物業產生的租金收入總額將於本公司的綜合財務報表列為本集團的租金收入。

單位信託及 KS Leasehold 的財務摘要及綜合營運業績如下：

	截至2016年 6月30日止 6個月 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)	截至2015年 12月31日止 12個月 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)	截至2014年 12月31日止 12個月 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)
	於2016年 6月30日 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)	於2015年 12月31日 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)	於2014年 12月31日 千英鎊 (相等於千港元) (未經審核)
收入	8,701 (85,705)	17,208 (169,499)	17,191 (169,331)
稅前利潤	4,455 (43,882)	36,792 (362,401)	19,329 (190,391)
淨利潤	4,262 (41,981)	36,402 (358,560)	18,981 (186,963)
總資產	309,534 (3,048,910)	308,547 (3,039,188)	271,214 (2,671,458)
總負債	110,573 (1,089,144)	109,175 (1,075,374)	100,704 (991,934)
淨資產	198,961 (1,959,766)	199,372 (1,963,814)	170,510 (1,679,524)

### 3. 本集團的資料

買方一和買方二各自為於英屬處女群島註冊成立的有限公司並為本公司間接全資擁有的附屬公司。買方一和買方二的主要業務均為投資控股及物業投資。

本集團的主要業務為發展及投資房地產以及財務投資。

### 4. 交易的理由及裨益

董事會認為倫敦物業的成功完成成交為本集團提供一個擴展至主要國際門戶城市例如倫敦分散其投資組合的機會，符合本集團的投資策略。倫敦物業是位於倫敦 West End 的一個優質商業物業。董事會現時計劃為持有倫敦物業作長期投資用途，可讓本集團從租金收入產生穩定及經常性的現金流，並從將來任何中長期的潛在資本增長中獲益。

董事認為，協議的條款經過公平磋商並為一般商業條款，條款實屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

## 5. 一般事項

由於一項或多項適用百分比率超過 25% 但全部低於 100%，兩份協議及其項下擬進行的交易構成本公司的主要交易，根據《上市規則》須符合有關通知、刊登公告及股東批准的規定。

由於本公司就訂立兩份協議及其項下擬進行的交易已取得大多數股東的書面批准，並已符合《上市規則》第 14.44 條項下的所有條件，書面批准已獲本公司接納代替召開股東特別大會以批准訂立兩份協議及其項下擬進行的交易。本公司將於 2017 年 2 月 21 日或之前寄發一份通函予股東。

## 6. 釋義

在本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「兩份協議」	指	單位收購協議及股份收購協議
「董事會」	指	董事會
「買方一」	指	Fortune Point Holdings Limited，一間於英屬處女群島註冊成立及登記的有限公司，由本公司間接全資擁有
「買方二」	指	City Planner Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立及登記的有限公司，由本公司間接全資擁有
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司，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
「成交日期」	指	2017 年 1 月 27 日（英國時間）
「董事」	指	本公司董事
「成交賬目草稿」	指	於成交日期的成交賬目草稿，由根據單位收購協議或股份收購協議條款（視情況而定）編製的未經審核資產負債表的草稿組成

「產權負擔」	指	任何按揭、抵押、質押、留置權、轉讓、期權、限制、申索、優先認購權、優先購買權、第三者權利或權益、其他任何種類的產權負擔或擔保權益，以及任何其他有類似效果的優先安排（包括產權轉讓及保留的安排）
「預估資產淨值」	指	成交賬目草稿所示的資產淨值
「最終成交賬目」	指	於成交日期的最終成交賬目，由根據單位收購協議或股份收購協議條款（視情況而定）編製的最終的未經審核資產負債表組成
「英鎊」	指	英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立第三方」	指	並非本公司關連人士（定義見《上市規則》）以及獨立於及與本公司及其關連人士並無關連的獨立第三方
「集團內部債項」	指	於成交日期由KS Leasehold結欠賣方三或任何賣方三的關聯方的款項總數，有關全部及最終償還KS Leasehold於KS Leasehold（作為借款人）及賣方三或任何賣方三的關聯方（作為貸款人）的所有借款協議項下的債務
「KS Leasehold」	指	KS Leasehold S.à r.l，一間於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「倫敦物業」	指	位於英國倫敦 Kingdom Street 1 號，W2 6BD（1 Kingdom Street, London W2 6BD, United Kingdom）的土地和建築物

「大多數股東」	指	興業有限公司、Fame Seeker Holdings Limited（均由張松橋先生（董事會主席）全資擁有）及 Regulator Holdings Limited，一間由 Yugang International Limited（渝港國際有限公司，一間由張松橋先生實益擁有 44.06% 的公司）全資擁有的附屬公司，分別持有 1,070,810,231 股股份、233,915,707 股股份及 260,395,559 股股份，於本公告日期合共佔已發行股份約 60.47%
「資產淨值」	指	資產的淨值（即總資產減去總負債）
「賣方一」	指	KS Freehold S.à r.l.，一間於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司
「賣方二」	指	Cityhold Participations S.à r.l.，一間於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司
「賣方三」	指	Cityhold Sterling S.à r.l.，一間於盧森堡大公國註冊成立及登記的私人有限公司
「優先債項（淨額）」	指	由 KS Leasehold 結欠的該等款項總額包括本金金額、應計利息及所有相關成本及支付費用，有關全部及最終償還由（其中包括）KS Leasehold、受託人及外部財務機構於 2012 年 5 月 2 日訂立的優先借款協議（經日期為 2015 年 11 月 17 日的修訂契據作修訂）項下該等債務人的負債，減去 KS Leasehold 能用於部分償還及解除該等債務人負債的現金淨額 6,940,874 英鎊（相等於約 68,368,000 港元）
「股份」	指	本公司股本中每股 0.10 港元的普通股
「股東」	指	股份持有人
「股份收購協議」	指	日期為 2017 年 1 月 27 日由賣方三及買方一就買賣 KS Leasehold 全部已發行股份訂立的協議
「股份代價」	指	於本公告題為「1.8 代價」一段所述的有關買賣 KS Leasehold 的全部已發行股份的代價
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「受託人」	指	Kingdom Trustee 1 Limited 及 Kingdom Trustee 2 Limited，均於澤西註冊成立，為單位信託的聯合受託人

「單位收購協議」	指	日期為 2017 年 1 月 27 日由買方一、買方二、賣方一、賣方二及受託人就買賣單位信託的全部已發行單位訂立的協議
「單位代價」	指	於本公告題為「1.4 代價」一段所述的有關買賣單位信託的全部已發行單位的代價
「單位信託」	指	the Paddington Central III Unit Trust，一個於澤西組成的單位信託
「%」	指	百分比

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2017年1月27日

於本公告日期，董事會包括執行董事張松橋先生、林孝文醫生、曾維才先生、黃志強先生、梁振昌先生及梁偉輝先生；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。

於本公告內，英鎊已按 1 英鎊 = 9.85 港元的匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何英鎊或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。