

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

(股份代號: 1224)

非常重大收購事項

收購利德賀大樓

於 2017 年 3 月 1 日 (英國時間)，本公司的一間全資附屬公司作為買方及本公司作為買方擔保人與賣方及 Oxford 擔保人訂立協議，據此，賣方有條件同意出售及買方有條件同意購買 (透過收購銷售股份及償還目標集團的股東貸款) 利德賀大樓的 100% 權益，總代價為約 1,135 百萬英鎊 (相等於約 11,009.5 百萬港元)，並需按照協議 (根據利德賀大樓的協定物業價值 1,150 百萬英鎊 (相等於約 11,155 百萬港元)) 作調整。

一般事項

由於一項適用百分比率超過 100%，協議及其項下擬進行的交易構成本公司的非常重大收購事項，根據《上市規則》須符合有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

因應準備將載入通函的所需報告及財務資料所需的預期最短時間，本公司將盡快向股東寄發通函，當中將載有(其中包括)協議的進一步詳情及股東特別大會通告。倘成交於目標成交日期進行，預期通函須於 2017 年 4 月 3 日或以前寄發。倘寄發通函延遲至 2017 年 4 月 3 日以後，本公司將適時根據《上市規則》的規定作進一步公告。

1. 協議

董事會欣然宣佈，於 2017 年 3 月 1 日 (英國時間)，本公司透過其全資附屬公司訂立協議，其主要條款概列如下：

1.1 日期

2017 年 3 月 1 日 (英國時間)

1.2 訂約方

買方： 翠創投資有限公司

買方擔保人： 中渝置地控股有限公司

賣方： (i) Union Property Holdings (London) Limited 及 (ii) Oxford Properties European GP Inc.，作為 Oxford Properties European Holdings Limited Partnership 的一般合夥人

Oxford 擔保人： Oxford Jersey Holding Company Limited，Oxford 賣方的擔保人

經作出一切合理查詢後，就董事所深知、盡悉及確信，賣方、Oxford 擔保人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

1.3 擬收購的資產

買方有條件同意：

- (i) 向BL賣方購買目標公司資本中已發行普通“B”股64股每股為1英鎊的股份，及目標公司已發行普通“C”股300股每股為1英鎊的股份(合稱「BL 股份」)(實質相當於目標公司50%的權益); 及
- (ii) 向Oxford賣方購買目標公司資本中已發行普通“A”股64股每股為1英鎊的股份(「Oxford 股份」，連同BL 股份統稱為「銷售股份」)(實質相當於目標公司其餘50%的權益)。

銷售股份構成目標公司全部已發行股本。目標公司為物業公司全部已發行股本的法定及實益擁有人，而物業公司則是利德賀大樓的法定及實益擁有人。

1.4 代價及付款條款

根據協議，預期買方應以現金支付的總金額為約1,135百萬英鎊(相等於約11,009.5百萬港元)，當中包括(i)銷售股份的初步代價770.7 百萬英鎊(相等於約7,475.8 百萬港元)(「初步代價」)(將平均支付予賣方)及(ii) 買方將償還目標集團於成交時尚未償還的股東貸款。賣方估計(假設成交將於目標成交日期進行)，該金額為364.3 百萬英鎊(相等於約3,533.7 百萬港元)。

初步代價的金額為賣方目前估計目標集團於目標成交日期的資產淨值。

成交後調整

成交後，初步代價將須作以下調整：

- (a) 加上成交資產負債表所示目標集團於成交日期的資產淨值(「**最終代價**」)超出初步代價的金額(如有)；或
- (b) 減去最終代價少於初步代價的金額(如有)。

此外，賣方同意補充的免租及租金保證金額將於成交資產負債表上示為負債，而成交資產負債表中目標集團的資產淨值將為減去該筆金額後之價值。於本公告日期，假設成交於目標成交日期進行，估計該金額約為12.7 百萬英鎊(相等於約123.2 百萬港元)。

於成交日期後的 30 個營業日內，賣方須準備(或促使準備)並提供成交資產負債表擬本予買方。成交資產負債表擬本獲同意或確定後，買方或賣方(視情況而定)須於成交資產負債表獲同意或確定之日後的 5 個營業日內，結清初步代價與最終代價的任何差額或餘額。

付款時間、按金及其發放

初步代價將根據協議以下列方式結算及發放：

- (i) 於協議簽訂時，買方已支付287.5百萬英鎊(相等於約2,788.8百萬港元)至BL賣方律師(作為保存人)的賬戶(「**保存人賬戶**」)，該等金額包括(a)30百萬英鎊(相等於約291百萬港元)的初步保證金額(「**初步保證金額**」)；及(b)257.5百萬英鎊(相等於約2,497.8百萬港元)的初步持有資金(「**初步持有資金**」)；
- (ii) 倘先決條件未能於：
 - (1) 目標成交日期前5個營業日當日(或買方及賣方書面同意的較短時間)或以前達成，初步保證金額將在目標成交日期發放予賣方；
 - (2) 第一個最後截止日期前5個營業日當日(或買方及賣方書面同意的較短時間)或以前達成，初步持有資金中的10百萬英鎊(相等於約97百萬港元)將訂為額外保證金額(「**進一步保證金額**」)；
 - (3) 最後截止日期或以前達成，(aa)進一步保證金額將發放予賣方(但不影響賣方在協議項下的任何其他權利或補償)；及(bb)初步持有資金餘款247.5百萬英鎊(相等於約2,400.8百萬港元)將歸還買方；

- (iii) 倘先決條件已達成並進行成交，初步保證金額（倘未發放）、進一步保證金額（倘未發放）及初步持有資金（或其餘額（如適用））（連同應計利息）將於成交時發放予賣方，而買方將於成交時結清初步代價減去287.5百萬英鎊（相等於約2,788.8百萬港元）的應付金額。

總括而言，倘先決條件未能於最後截止日期或以前達成，為數共40百萬英鎊（相等於約388百萬港元）的金額將於最後截止日期發放予賣方（但不影響賣方在協議項下的任何其他權利或補償）。倘先決條件未能於最後截止日期或之前達成，本公司將根據《上市規則》的要求適時遵守其披露責任。

1.5 先決條件

成交須待股東於本公司的股東大會上通過決議案，批准協議及其項下擬進行的交易後方告作實。如下述題為“**一般事項**”一節所披露，鑒於張松橋先生已承諾促使Fame Seeker Holdings Limited（「**Fame Seeker**」）及興業有限公司（「**興業**」）（合共持有全部已發行股份約50.41%）投票贊成該決議案，預期該決議案將於股東特別大會上獲得股東通過。

1.6 成交

成交將於：(a)先決條件獲達成之日後的第5個營業日當日（或買方及賣方同意的較短時間）；(b)根據成交延期（定義見下文）而釐定的其他日期；或(c)訂約方以書面同意的任何其他日期進行。

如先決條件已達成但成交因買方或賣方其中一方不能履行其成交責任而未能進行，守約方將有權為成交定立新日期，而該日期不得少於原先成交日期後10個營業日但不得多於20個營業日（「**成交延期**」）。如成交在根據成交延期而定的新成交日期仍未能進行，守約方可終止協議。

1.7 擔保及保證

本公司為買方履行其於協議及稅務契據項下的責任及義務（包括但不限於付款責任）作擔保。Oxford 擔保人為 Oxford 賣方履行其於協議及稅務契據項下的責任及義務作擔保。

1.8 終止及違約

如先決條件未能在最後截止日期或以前達成，或在最後截止日期前訂約方書面同意先決條件已無法在最後截止日期或以前達成，協議將自動終止。

倘先決條件已獲達成但成交因賣方違約而無法進行，而買方終止協議，(i) 所有屆時於保存人賬戶中的金額（連同應計利息）將歸還予買方；及(ii) 任何此

前已按協議發放予賣方的金額將退還買方。反之，倘先決條件已獲達成但成交因買方違約而無法進行，而賣方終止協議，所有屆時於保存人賬戶中的剩餘金額（即最多為287.5百萬英鎊（相等於約2,788.8百萬港元））連同應計利息將發放予賣方。

2. 釐定代價的基準

收購事項的代價乃經參考目標集團於2016年12月31日的未經審核財務資料所示的目標集團估計淨資產值且就該等估計淨資產值作出於目標成交日期成交之相應調整、利德賀大樓於2017年2月21日的協定物業價值1,150百萬英鎊（相等於約11,155百萬港元），及目標集團2016年12月31日的未經審核財務資料所示的目標集團尚未償還的股東貸款且就該等尚未償還的股東貸款作出於目標成交日期成交之相應調整後的估計金額364.3百萬英鎊（相等於約3,533.7百萬港元）後，由協議訂約方公平磋商並按一般商業條款訂立。

收購事項的總代價將以本集團的內部及外部資源，包括股權及/或債務融資(如適用)支付。本公司將於通函中就資金來源（目前暫未確實）的分配提供進一步資料。

3. 賣方及 Oxford 擔保人的資料

就董事所深知及盡悉，BL 賣方主要業務為投資控股。BL 賣方的最終控股公司 The British Land Company PLC 為一個在倫敦證券交易所上市的房地產投資信託基金，其主要業務為持有位於英國的商業物業作投資之用。

就董事所深知及盡悉，Oxford 賣方為 Oxford Properties European Holdings Limited Partnership 的一般合夥人，而 Oxford Properties European Holdings Limited Partnership 為 Oxford Properties Group（「Oxford Properties」）的成員。Oxford Properties 的業務為替 Ontario Municipal Employees Pension System（「OMERS」）（一個為加拿大安大略省內的行政區、學校董事局、緊急服務及地方機構的成員進行退休金投資及管理的界定福利退休基金計劃）作房地產投資、發展及管理。Oxford 擔保人主要業務為投資控股，其亦是 Oxford Properties 的成員及由 OMERS 間接擁有。

4. 利德賀大樓及目標集團的資料

利德賀大樓為一幢逾46層的商業大樓，由約610,000平方呎的寫字樓及零售樓面組成。大樓絕大部份租出予多名租戶，該等租賃的尚餘租賃期加權平均值為約13年(其中逾10年為確定租賃期)。大樓的租戶群包括大型國際保險公司，以及金融機構、科技及專業服務企業。利德賀大樓現時每年租金收入約在40.2百萬英鎊(相等於約389.9百萬港元)上下。利德賀大樓由 Rogers Stirk Harbour + Partners 設計，並於2014年由 The British Land Company PLC 及 Oxford Properties 的合營企業發展。該物業佔地0.94畝(0.38公頃)及上延到736英尺高。根據收購事項條款的對等基礎，利德賀大樓初步估值為約1,150百萬英鎊（相等於約11,155百萬港元）。該初步估值為獨立專業估值師就收購事項採納直接比較法直接比較該待估物業與市場上現存的其他可資比較的物業及銷售數據後得出的初步估值結果。

據董事通過賣方所知悉，目標集團直接或間接持有利德賀大樓(及其附屬事項)。於本公告日期，目標公司除了物業公司外，還持有其他兩間公司(「豁除公司」): (i) Leaderhall Development Company Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，其主要業務為物業公司提供發展管理服務；及(ii) 122 Leadenhall Street Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司，現為不活動公司。根據協議，賣方將促使目標公司在成交前完成出售豁除公司，而賣方將向買方集團(在成交後包括目標集團)就買方集團可能因(其中包括)豁除公司相關及其他若干事項而導致其遭受的任何損失及負債提供彌償保證(於若干限制下)。

目標公司(按未經合併基礎)及物業公司各自的財務資料如下:

(1) 目標公司

| | 截至 2016 年 3 月 31 日止年度 | 截至 2015 年 3 月 31 日止年度 |
|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 百萬英鎊 | 百萬英鎊 |
| | (相等於百萬港元) | (相等於百萬港元) |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 稅前淨虧損 | 0.1 (1) | 0.1 (1) |
| 稅後淨虧損 | 0.1 (1) | 0.1 (1) |
| | | 於 2016 年 3 月 31 日 |
| | | 百萬英鎊 |
| | | (相等於百萬港元) |
| | | (未經審核) |
| 淨資產 | | 85.4 (828.4) |

(2) 物業公司

| | 截至 2016 年 3 月 31 日止年度 | 截至 2015 年 3 月 31 日止年度 |
|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| | 百萬英鎊 | 百萬英鎊 |
| | (相等於百萬港元) | (相等於百萬港元) |
| | (未經審核) | (未經審核) |
| 稅前淨利潤 | 140.6 (1,363.8) | 202.2 (1,961.3) |
| 稅後淨利潤 | 140.6 (1,363.8) | 202.2 (1,961.3) |

於 2016 年
3 月 31 日
百萬英鎊
(相等於百萬港元)
(未經審核)

淨資產 498.6
(4,836.4)

5. 買方及本集團的資料

買方為於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。本集團的主要業務為發展及投資房地產以及財務投資。

6. 交易的理由及裨益

收購利德賀大樓符合本集團投資於全球發達城市優質物業的業務策略。利德賀大樓為倫敦主要金融及保險區內一幢標誌性獲獎大廈。利德賀大樓於 2014 年建成，為世界級的摩天大廈及寫字樓，擁有可提供穩固經常性租金的可觀租賃組合，其將由本集團持作投資物業以提供作長期的資本增長。預期利德賀大樓可為本集團提供穩定及強大的經常性收入及確認本集團在國際物業市場的地位。

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

7. 一般事項

由於一項適用百分比率超過 100%，協議及其項下擬進行的交易構成本公司的非常重大收購事項，根據《上市規則》須符合有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

本公司為審議及酌情批准協議及其項下擬進行的交易的相關普通決議案而將舉行股東特別大會。據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，概無股東於協議及其項下擬進行的交易中擁有重大權益，因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。於本公告日期，Fame Seeker 及興業合共持有已發行股份約 50.41%。於協議當日，張松橋先生持有 Fame Seeker 及興業各自的 100% 權益，並向賣方不可撤銷地承諾促使 Fame Seeker 及興業投票贊成批准協議及其項下擬進行的交易的決議案。

因應準備將載入通函的所需報告及財務資料所需的預期最短時間，本公司將盡快向股東寄發通函，當中將載有(其中包括)協議的進一步詳情及其項下擬進行的交易、目標集團相關的財務資料、經擴大集團的備考財務報表、利德賀大樓

的估值報告及股東特別大會通告。倘成交於目標成交日期進行，預期通函須於2017年4月3日或以前寄發。倘寄發通函延遲至2017年4月3日以後，本公司將適時根據《上市規則》的規定作進一步公告。

8. 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|-------------|---|--|
| 「收購事項」 | 指 | 協議項下的收購事項 |
| 「協議」 | 指 | 買方、本公司、賣方及Oxford 擔保人就收購事項訂立的日期為2017年3月1日（英國時間）的協議 |
| 「BL 賣方」 | 指 | Union Property Holdings (London) Limited，一間於英格蘭及威爾斯註冊成立的公司 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「買方」 | 指 | 翠創投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，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」 | 指 | 收購事項根據協議成交 |
| 「成交資產負債表」 | 指 | 根據協議，由賣方準備並經買方及賣方同意或確定的目標集團於成交日期的綜合資產負債表 |
| 「成交日期」 | 指 | 根據協議進行成交的日期 |
| 「先決條件」 | 指 | 載於本公告題為「先決條件」一節的先決條件 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「最後截止日期」 | 指 | 2017年6月28日，或協議訂約方約定的任何其他日期 |
| 「第一個最後截止日期」 | 指 | 2017年5月25日，或協議訂約方約定的任何其他日期 |
| 「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 | 非為本集團關連人士（定義見《上市規則》），並獨立於及與本集團及其關連人士無關連的獨立第三方 |
| 「初步代價」 | 指 | 具有本公告題為「代價及付款條款」一節所賦予的涵義 |
| 「利德賀大樓」 | 指 | Leadenhall Building，位於倫敦Leadenhall Street 122 號，EC3V 4PE (122 Leadenhall Street, London EC3V 4PE) 的永久業權物業，及部份 Leadenhall Street 上空的租賃物業 |
| 「《上市規則》」 | 指 | 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》 |
| 「Oxford 擔保人」 | 指 | Oxford Jersey Holding Company Limited，一間於澤西註冊成立的公司，根據協議為Oxford賣方的擔保人 |
| 「Oxford 賣方」 | 指 | Oxford Properties European GP Inc.，Oxford Properties European Holdings Limited Partnership (安大略省有限合夥) 的一般合夥人 |
| 「物業公司」 | 指 | Leadenhall Property Co (Jersey) Ltd，一間於澤西註冊成立的私人公司，利德賀大樓的註冊擁有人 |
| 「銷售股份」 | 指 | 具有本公告題為「擬收購的資產」一節所賦予的涵義 |
| 「賣方」 | 指 | BL 賣方 及 Oxford 賣方的統稱，彼等各自均稱為「賣方」 |
| 「股東特別大會」 | 指 | 就批准協議及其項下擬進行的交易本公司將召開的股東特別大會 |
| 「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 |
| 「保存人賬戶」 | 指 | 具有本公告題為「代價及付款條款」一節所賦予的涵義 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「目標公司」 | 指 | Leadenhall Holding Co (Jersey) Ltd，一間於澤西註冊成立的私人公司 |

| | | |
|----------|---|--|
| 「目標成交日期」 | 指 | 2017年4月25日，或協議訂約方約定的任何其他日期 |
| 「目標集團」 | 指 | 目標公司及物業公司 |
| 「稅務契據」 | 指 | 買方與賣方將於成交日期訂立的稅務契據，據此，賣方為契諾人按照該契據的條款向買方作出支付目標集團若干稅項負債的契諾 |
| 「%」 | 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3月1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。

就本公告而言，英鎊的金額經以1英鎊兌9.7港元的匯率換算，惟該等匯率僅供說明之用，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兌換。