

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)

須予披露交易
成立合資企業

成立合資公司

董事會欣然宣佈，於 2022 年 1 月 28 日，迅喜（本公司間接全資附屬公司）與合資夥伴及合資公司訂立一份股東協議，內容有關成立、管理及營運合資公司。於同日，由（其中包括）合資公司作為買方，及本公司及 CSI 作為買方擔保人就收購事項訂立買賣協議。根據買賣協議，收購事項的成交將於簽署買賣協議的同時進行。就成立合資公司，本公司將提供擔保以支持收購事項。合資公司將不會成為本公司的附屬公司，其財務業績亦不會併入本集團的財務報表內。

上市規則涵義

就有關股東協議及擔保項下由本公司向合資公司作出的總承擔，本公司的最高適用百分比率（按《上市規則》所界定）超過 5% 但低於 25%，因此訂立股東協議及提供擔保構成本公司的須予披露交易，根據《上市規則》第十四章須符合有關通知及刊登公告規定，但豁免股東批准的規定。

1. 成立合資公司

董事會欣然宣佈，於 2022 年 1 月 28 日，迅喜與合資夥伴及合資公司訂立一份有關成立、管理及營運合資公司的股東協議。於本公告日期，迅喜持有六 (6) 股無投票權合資股份及兩 (2) 股普通合資股份，而合資夥伴則持有兩 (2) 股普通合資股份。

股東協議的主要條款概述如下：

- 日期：** 2022年1月28日
- 訂約方：**
1. 迅喜
 2. 合資夥伴
 3. 合資公司
- 合資公司的目的及業務：** 合資公司的目的及業務主要為(i)收購目標公司（持有物業擁有人全部已發行股本）全部已發行股本的40%； (ii)通過目標公司，以合資夥伴身分參與目標公司及物業擁有人的業務；及 (iii)迅喜及合資夥伴均同意的該等其他業務。
- 資本承擔：** 為完成收購事項提供初始融資，迅喜及合資夥伴在簽署股東協議後將分別按照彼等各自於合資股份的權益比例向合資公司提供最多976,000,000港元及244,000,000港元的股東貸款。本公司以內部資源為其提供予合資公司的股東貸款份額提供資金。
- 迅喜及合資夥伴亦已同意促使其各自控股公司（即本公司及CSI）以個別基準就任何銀行授予合資公司及/或物業擁有人的任何貸款融資提供擔保，以為收購該物業進行融資或再融資。
- 董事會代表：** 合資公司董事會最多由四(4)名合資公司董事組成，迅喜及合資夥伴各自有權提名及委任兩(2)名合資公司董事。於本公告日期，迅喜及合資夥伴已各自提名兩名合資公司董事。合資公司董事會主席無權投第二票或決定票，並須由合資公司董事以過半數投票產生。
- 投票安排：** 每股普通合資股份將賦予其持有人於合資公司股東會議上或股東決議中可獲一票投票權。

每股無投票權合資股份沒有於任何合資公司股東會議上或股東決議中擁有投票權。

轉讓合資股份及股東貸款的限制： 受限於及除非股東協議的條款及條件另有許可，迅喜及合資夥伴不得轉讓、出售、抵押、押記或以其他方式處置其各自於合資公司的合資股份或股東貸款或於其上設置產權負擔。

股息及分派政策： 所有可供分派的利潤將按照合資公司股東各自在已發行合資股份總數中不時持有的權益比例以股息的方式分派予合資公司股東。

於本公告日期，迅喜及合資夥伴各自持有的合資股份分別賦予迅喜及合資夥伴按80%及20%的比例分享合資公司的經濟利益（或分擔產生的虧損），以及彼等持有的普通合資股份分別賦予其於合資公司行使50%的投票權。合資公司將不會成為本公司的附屬公司，其財務業績亦不會併入本集團的財務報表內。

2. 買賣協議及收購事項

於2022年1月28日並於股東協議簽署後，由（其中包括）合資公司作為買方，以及本公司和CSI作為買方擔保人就收購事項訂立買賣協議，其主要條款概述如下：

日期： 2022年1月28日

訂約方：

- (i) Smart Launch作為賣方
- (ii) 許先生作為賣方擔保人
- (iii) 合資公司作為買方
- (iv) 本公司作為買方擔保人
- (v) CSI作為買方擔保人

將由合資公司收購的資產： 根據買賣協議將由合資公司收購的資產為銷售股份及銷售貸款。銷售股份為於買賣協議日期及買賣協議成交時目標公司全部已發行股本的40%。銷售貸款為於買賣協議成交時目標公司結欠Shimao HK Management Company Limited的所有貸款（不論是本金、利息或其他款項），金額為1,001,412,603.93港元。

- 代價：** 合資公司於買賣協議成交後就買賣銷售股份及銷售貸款根據買賣協議的條款及條件調整後所支付的代價為1,046,997,294.36港元，該金額乃按照買賣協議的條件及條款經參考目標公司及物業擁有人緊隨2021年12月31日後一日至2022年1月28日止期間的未經審核管理賬目釐定，並須要按照將於買賣協議成交後就該等管理賬目進行的審計完成後作出調整。
- 成交後的利潤分配：** 於完成銷售該物業的所有單位後，倘該物業的所有單位的平均銷售價格每平方呎超過70,000港元，Smart Launch將有權收取目標公司按買賣協議釐定的淨利潤的40%中的30%。
- 買賣協議擔保：** 本公司及CSI各自作為合資公司的擔保人訂立買賣協議，按個別基準向Smart Launch擔保合資公司全部、適當及依時履行其於買賣協議中的所有支付責任。
- 成交：** 買賣協議簽署同時成交。

3. 目標股東協議

於2022年1月28日並於買賣協議成交後，本公司亦與CSI、合資公司、Smart Launch、許先生（作為Smart Launch的擔保人）、目標公司及其現有間接股東（即英皇及明發）訂立信守契據。

經信守契據變更及補充的目標股東協議的主要條款概述如下：

- 目標公司的目的及業務：** 目標公司的唯一業務為持有物業擁有人的全部已發行股本，而物業擁有人的唯一業務為持有並發展地塊成為該物業以供銷售或租賃。
- 目標公司及物業擁有人的融資：** 目標公司的股東同意由銀行及/或財務機構取得貸款以作為收購地塊的土地收購成本及項目成本（包括發展地塊上的建築的成本）提供資金，以及按彼等各自於目標公司的股份權益比例向該等銀行及/或財務機構提供個別擔保。

倘該等借貸不足以支持所有有關成本，目標公司股東將按照目標股東協議的條款及條件並按彼等各自於目標公司的股份權益比例提供股東貸款。

合資公司承諾：

合資公司承諾於信守契據日期生效起於所有方面遵守、履行目標股東協議中所有條款並受其約束，猶如目標股東協議項下如同**Smart Launch**作為目標股東協議的訂約方一樣，但任何只規範**Smart Launch**的個人責任或由其提供的承諾及於信守契約日期之前任何已違反或不遵守目標股東協議事項除外。

目標股東協議擔保：

本公司及 **CSI** 各自承諾，於信守契據日期生效起於所有方面遵守、履行目標股東協議中所有條款並受其約束，猶如各自作為目標股東協議項下如同 **Smart Launch** 的擔保人作為目標股東協議的訂約方一樣，但 **Smart Launch** 的擔保人於信守契約日期之前任何已違反或不遵守目標股東協議事項除外，而且本公司及 **CSI** 就有關於目標股東協議項下的任何支付責任或債務責任則為個別基準並以 **80:20** 的比例分擔。

董事會代表：

英皇及合資公司各自有權提名兩(2)名目標公司董事，而明發有權提名一(1)名目標公司董事。

轉讓股份及股東貸款的限制：

除非得到其他股東事先書面同意並受限於目標股東協議的條款及條件，目標公司股東不得出售、轉讓、或以其他方式處置於目標公司的股份或向目標公司提供的股東貸款或於其上設置任何質押或留置權。

股息及分派政策：

目標公司須於(i)就有關該物業發展簽發轉讓同意書或入夥紙及(ii)就有關地塊及該物業簽發合格證明書(以較早者為準)的六(6)個月內及其後每六(6)個月，按目標股東協議的條款及條件向目標公司的股東支付或分派所有利潤。

4. 銀行擔保

於 2022 年 1 月 28 日及買賣協議成交後，本公司亦訂立一份擔保契據向一間銀行就物業擁有人的總金額約 2,330 百萬港元的若干有期信貸融資及循環信貸融資項下到期及應付債務提供最多 32% 的擔保。本公司於銀行擔保項下的擔保責任按照本公司於物業擁有人的間接權益釐定。

5. 交易的理由及裨益

於合資公司的投資將主要從事收購事項及參與目標公司及物業擁有人的業務，以便本集團可進一步參與於香港的物業發展及投資，這與本集團的業務發展策略一致。

於買賣協議成交後，合資公司成為目標公司的股東以及目標公司由合資公司持有 40%，由 Optimistic Horizon Limited 持有 40% 及由 Easycrest Limited 持有 20%。目標公司的管理和營運以及目標公司的股東權利及責任受制於目標股東協議的條款及條件。目標公司通過物業擁有人間接持有該物業。

股東協議的條款包括與普通合資股份及無投票權合資股份有關的條款，以及擔保的條款乃經公平磋商並經考慮 CSI 在香港物業開發及銷售方面的豐富經驗，以及本集團現有的財務資源後釐定。董事認為，股東協議及擔保的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

6. 迅喜及本集團的資料

迅喜是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本集團間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。本公司是一間投資控股公司，其附屬公司主要從事發展及投資物業以及財務投資。

7. 其他訂約方的資料

CSI 是一間投資控股公司，主要從事物業發展及投資以及證券投資業務。

合資夥伴為 CSI 的間接全資附屬公司，是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，其主要業務為投資控股。

合資公司是一間於 2021 年 11 月 23 日在英屬處女群島註冊成立的有限公司，其普通合資股份由迅喜擁有 50% 及由合資夥伴擁有 50%。由於合資公司新近成立，並無合資公司的財務數據或過往資料可於本公告內披露。合資公司的目的及業務於題為「1.成立合資公司」一段中闡述。

許先生是世茂集團控股有限公司的主席及董事，世茂集團控股有限公司的股份於聯交所主板上市（股份代號：813）。

Smart Launch 是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由許先生間接全資擁有。於買賣協議成交前，其主要業務為投資持有目標公司。

Optimistic Horizon Limited 是英皇的間接全資附屬公司。英皇為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

Easycrest Limited 是明發的全資附屬公司。明發為一間投資控股公司，而其附屬公司主要於中華人民共和國從事物業開發、物業投資及酒店營運。

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，以下各方全部為獨立第三方：

- (1) 合資夥伴、CSI及其控股股東；
- (2) Smart Launch 及其最終實益擁有人許先生；
- (3) Optimistic Horizon Limited、英皇及其控股股東；及
- (4) Easycrest Limited、明發及其控股股東。

8. 上市規則涵義

就有關股東協議及擔保項下由本公司向合資公司作出的總承擔，本公司的最高適用百分比率（按《上市規則》所界定）超過 5% 但低於 25%，因此訂立股東協議及提供擔保構成本公司的須予披露交易，根據《上市規則》第十四章須符合有關通知及刊登公告規定，但豁免股東批准的規定。

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：

「收購事項」 指 根據買賣協議收購(i)目標公司全部已發行股本的 40%及(ii)目標公司結欠 Shimao HK Management Company Limited 的股東貸款；

「銀行擔保」	指	於題為「 4. 銀行擔保 」一段所述的擔保；
「董事會」	指	董事會；
「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 (股份代號：1224)；
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義；
「CSI」	指	CSI Properties Limited （資本策略地產有限公司），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：497)；
「信守契據」	指	就有關目標股東協議由本公司、合資公司、 Smart Launch 、許先生、目標公司、英皇及明發訂立的日期為2022年1月28日的信守契據，並由 Optimistic Horizon Limited 及 Easycrest Limited 分別作為英皇及明發的代理人收悉；
「董事」	指	本公司董事；
「英皇」	指	英皇集團（國際）有限公司，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：163）；
「本集團」	指	本公司及其附屬公司；
「擔保」	指	買賣協議擔保、目標股東協議擔保及銀行擔保；
「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	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；
「合資公司」	指	LAND MAGIC INVESTMENTS LIMITED ，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，根據股東協議條款管理的合資公司；

「合資公司董事」	指	合資公司的董事；
「合資夥伴」	指	ULTIMATE SOLUTION HOLDINGS LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為 CSI 間接全資附屬公司；
「合資股份」	指	無投票權合資股份及普通合資股份的統稱；
「地塊」	指	於土地註冊處登記為鄉郊建屋地段第 1198 號之所有該等土地或地塊；
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「明發」	指	明發集團（國際）有限公司，一間根據開曼群島法律註冊成立的有限公司，其已發行股份在聯交所主板上市（股份代號：846）；
「許先生」	指	許榮茂先生；
「無投票權合資股份」	指	合資公司的無投票權股份，其權利及限制列於合資公司的公司章程內；
「普通合資股份」	指	合資公司的普通股份，其權利及限制列於合資公司的公司章程內；
「該物業」	指	建於地塊上的香港壽臣山道西 15 號；
「物業擁有人」	指	Talent Charm Corporation Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，直接持有該物業；
「迅喜」	指	迅喜有限公司，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；
「銷售貸款」	指	於買賣協議成交時由目標公司結欠 Shima HK Management Company Limited 的本金、利息及其他款額和債務的總金額；
「銷售股份」	指	由 Smart Launch 出售予合資公司的四（4）股目標公司的普通股股份，於買賣協議日期及買賣協議成交時佔目標公司全部已發行股本的 40%；

「股東」	指	本公司股東；
「股東協議」	指	由迅喜、合資夥伴及合資公司就合資公司訂立的日期為 2022 年 1 月 28 日的股東協議；
「Smart Launch」	指	Smart Launch Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由許先生間接全資擁有；
「買賣協議」	指	由合資公司作為買方、本公司及 CSI 作為買方擔保人、Smart Launch 作為賣方及許先生作為賣方擔保人就收購事項訂立的日期為 2022 年 1 月 28 日的的買賣協議；
「買賣協議成交」	指	買賣協議的成交；
「買賣協議擔保」	指	於題為「 2. 買賣協議及收購事項 」一段所述由公司根據買賣協議提供的擔保；
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指	Superb Land Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為物業擁有人的直接控股公司；
「目標股東協議」	指	由英皇、Smart Launch、明發、許先生及目標公司於 2014 年 6 月 9 日就有關目標公司的成立、管理及營運訂立的股東協議，經上述訂約方於 2014 年 12 月 1 日訂立的補充協議變更及修改以及由 Optimistic Horizon Limited 及 Easycrest Limited 分別作為英皇及明發的代理人收悉；
「目標股東協議擔保」	指	於題為「 3. 目標股東協議 」一段所述由本公司根據信守契據提供的擔保；及
「%」	指	百分比。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2022年1月28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、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。