

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)

#### 非常重大的出售事項

於 2015 年 6 月 2 日（交易時段後），妙領、買方及買方擔保人訂立協議，據此(a)妙領有條件地同意出售，及買方有條件地同意購買銷售股份；以及(b)妙領有條件地同意轉讓，及買方有條件地同意受讓股東借款的所有利益及權益，總代價為人民幣 5,500,000,000 元（相等於約 6,968,500,000 港元）。於成交後，本公司於目標集團將不再擁有任何權益，而其所有成員公司將不再為本公司的附屬公司。

#### 一般事項

由於適用百分比率超過 75%，出售事項構成一項非常重大的出售事項，根據《上市規則》須符合有關公告及股東批准的規定。一份有關（其中包括）協議進一步資料及股東特別大會通告的通函將於 2015 年 6 月 23 日或之前寄發予本公司的股東。

#### 1. 協議

##### 1.1 日期

2015年6月2日（交易時段後）

##### 1.2 訂約方

- |            |             |
|------------|-------------|
| (a) 賣方：    | 妙領          |
| (b) 買方：    | 盛譽（BVI）有限公司 |
| (c) 買方擔保人： | 恒大地產集團有限公司  |

買方擔保人擔保協議項下買方的責任及承諾的履行。買方擔保人承諾，如買方未能按照協議的條款履行於協議下其所有責任及承諾（包括但不限於支付代價及利息），全部責任由買方擔保人承擔及履行。

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，買方、買方擔保人及買方擔保人的控股股東為獨立第三方。

### 1.3 擬出售的資產

- (a) 妙領於銷售股份的權益，即高原全部已發行股本的92%，連同其所附帶、已累計或應累計的所有權利（包括獨家分派權利）；及
- (b) 妙領於股東借款的利益及權益。

### 1.4 代價

代價為人民幣5,500,000,000元（相等於約6,968,500,000港元）。

代價將由或代表買方向妙領或按其指示以現金或銀行轉賬（或妙領及買方約定的任何其他方式）按下列方式支付：

- (i) 人民幣550,000,000元（相等於約696,850,000港元），即代價的10%，作為按金於協議簽署日期後5個營業日內支付（「按金」）；
- (ii) 人民幣1,650,000,000元（相等於約2,090,550,000港元），即代價的30%，應於成交日期支付；
- (iii) 人民幣1,650,000,000元（相等於約2,090,550,000港元），即代價的30%，應於協議簽署日期後6個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付；及
- (iv) 人民幣1,650,000,000元（相等於約2,090,550,000港元），即代價餘下的30%，應於協議簽署日期後9個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付。

代價經協議各方公平磋商並按一般商業條款，經參考於2015年3月31日妙領應佔目標集團的經調整未經審核綜合資產淨值約為6,289,026,000港元（已考慮到由一間獨立專業機構評估目標集團物業估值初步結果、銷售股份所附帶的獨家分派權利及基於假設曾先生認購的高原股份已按投資協議條款成交的影響）以及考慮到股東借款的金額後釐定，其分析如下：

千港元

目標集團於 2015 年 3 月 31 日未經審核綜合資產淨值	7,302,281
物業重估調整（已扣除遞延稅項）	536,531
目標集團經調整未經審核綜合資產淨值	7,838,812
減： 目標集團非控制性權益	(135,002)
加： 曾先生認購高原股份的所得款項	624,000
權益持有人應佔目標集團經調整未經審核綜合資產淨值（基於假設曾先生認購的高原股份已按投資協議條款成交）	8,327,810
減： 獨家分派權利	(3,230,850)
權益持有人應佔目標集團經調整未經審核綜合資產淨值（除息後）	5,096,960
妙領應佔 60% 目標集團經調整未經審核綜合資產淨值（除息後）	3,058,176
加： 獨家分派權利	3,230,850
妙領應佔目標集團經調整未經審核綜合資產淨值	6,289,026
股東借款	627,736
物業重估調整後妙領於目標集團權益的總值	6,916,762
溢價	51,738
代價	6,968,500

考慮到由一間獨立專業機構評估目標集團物業估值的初步結果、銷售股份所附的獨家分派權利及假設曾先生認購的高原股份已按投資協議條款成交的影響，代價較經調整後妙領於目標集團的權益總值約6,916,762,000港元有約51,738,000港元或0.7%的溢價，董事認為代價屬公平合理。

## 1.5 先決條件

成交取決於，並以下列條件的達成為條件：

- (a) 倘按《上市規則》或應聯交所要求，本公司須由其股東於股東大會上以通過一項普通決議案批准協議及其項下的交易的方式獲得所有所需的批准（倘適用）；
- (b) 妙領須就有關出售事項從任何第三方獲得所有所需的同意（倘適用）；
- (c) 倘按《上市規則》或應聯交所要求，買方的最終控股公司須由其股東於股東大會上以通過一項普通決議案批准協議及其項下的交易的方式獲得所有所需的批准（倘適用）；
- (d) 買方須就有關出售事項從任何第三方獲得所有所需的同意（倘適用）；

- (e) 協議各方須就有關協議項下的交易達成及遵守所有有關規管要求（包括但不限於《上市規則》）；及
- (f) 買方滿意其對目標集團的盡職調查結果。

於簽署協議後，妙領及買方須盡其各自的最大努力促使所有先決條件盡快達成，以及無論任何情況不應遲於協議日期起6個月期限屆滿之日。

倘任何先決條件（載於上文第(f)段須於協議簽署日期起15個營業日內完成的先決條件除外）未能於協議日期起6個月期限屆滿之日前完成，除非妙領及買方另行約定，否則協議將自動終止，妙領將退還按金（不計利息）予買方並須向買方償還買方由於執行協議可能產生的該等款項金額（如有）（其數額須為妙領及買方雙方同意），以及各訂約方無須就該終止向其他訂約方承擔任何進一步的責任。

## 1.6 終止

- (a) 如買方不滿意其對目標集團的盡職調查結果，買方有權單方面提前終止協議，其後妙領將於該終止後5個營業日內向買方退還按金（不計利息），任何訂約方無須就該終止向其他訂約方承擔任何進一步的責任。
- (b) 協議可因下列任何情況的出現而被終止: (i)協議訂約方已經以書面形式就終止達成一致協議; (ii) 協議已獲履行完畢; (iii)按適用法律規定; 或(iv)不可抗力事件致使協議無法履行超過3個月且經協議訂約方書面確認終止協議。
- (c) 除協議另有約定外，任何一方違反協議下其責任，違約的一方應向守約方賠償由於該違反協定而引致守約方可能遭受的全部損失和損害（包括經濟性和非經濟性的損失和損害）。

## 1.7 投資協議及股東契約

- (a) 自協議日期至成交日期之間的期間，妙領將與曾先生及豐怡控股有限公司（一間由曾先生全資擁有的公司）商討延遲根據投資協議第一次認購高原股份的成交的日期至成交日期後1個月內的日期。買方同意以由成交日期起生效的約務更替的方式承擔妙領於投資協議及股東契約項下的所有義務及責任。
- (b) 於協議日期至成交日期之間的期間，妙領將盡力促使曾先生、豐怡控股有限公司（一間由曾先生全資擁有的公司）及買方之間就目標集團的公司治理達成合作。

## 1.8 成交

成交將於最後的先決條件達成後的第5個營業日（或妙領與買方約定的有關其他日期）進行。

銷售股份的買賣及股東借款的轉讓須同時成交。

## 2. 本集團的資料

本集團的主要業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。

## 3. 買方及買方擔保人的資料

就董事所深知，(i)買方的主要業務為投資控股；及(ii)買方擔保人（買方的最終控股公司）為一間投資控股公司，其附屬公司於中國主要從事物業發展及管理以及其他業務包括礦泉水、糧油、乳製品及健康產業。

## 4. 妙領及目標集團的資料

妙領為一間於 2006 年 5 月 11 日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司。現時已發行股本為 50,000 美元（相等於約 387,500 港元），由本公司直接全資擁有。妙領為一間投資控股公司並為高原全部已發行股本 92%的註冊及實益擁有人。妙領的主要業務為投資控股。

高原為一間於2006年3月17日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，高原現時已發行股本為3,000美元（相等於約23,250港元）。於本公告日期，高原由妙領直接擁有92%及由曾先生間接擁有8%。高原為一間投資控股公司並為優俊的註冊及實益擁有人。高原的唯一業務為持有優俊。

優俊為一間於 2006 年 3 月 30 日於香港註冊成立的私營有限公司，現時已發行股本為 1 港元，由高原直接全資擁有。優俊為一間投資控股公司並為重慶中渝的註冊及實益擁有人。優俊的唯一業務為持有重慶中渝。

重慶中渝為一間於1992年6月11日於中國成立的私營企業，現時註冊及實收資本為131,000,000美元（相等於約1,015,250,000港元），由優俊直接全資擁有。重慶中渝集團的主要業務為於中國從事物業發展及投資。

於2007年至2014年期間，重慶中渝集團已完成約1,800,000平方米的若干物業發展項目。重慶中渝集團現時擁有竣工及規劃總建築面積約為3,420,000平方米的已竣工物業及發展中項目的組合，包括住宅、商業、酒店的綜合大樓及停車場區域，主要位於重慶市渝北區的心臟地帶，該區為中央行政區，主要高速公路的交匯點及新建鐵路運輸系統樞紐。

載於本公司綜合財務報表內的目標集團的財務摘要及綜合營運業績如下：

	截至2015年 3月31日止 3個月 千港元 (未經審核)	截至2014年 12月31日止 12個月 千港元 (未經審核)	截至2013年 12月31日止 12個月 千港元 (未經審核)
收入	167,980	2,766,416	1,879,475
稅前利潤	3,252	676,585	661,395
淨利潤/(虧損)	(13,831)	215,440	263,908
	於2015年 3月31日 千港元 (未經審核)	於2014年 12月31日 千港元 (未經審核)	於2013年 12月31日 千港元 (未經審核)
總資產	14,852,664	14,596,543	15,639,746
總負債	7,550,383	7,240,521	8,506,217
淨資產	7,302,281	7,356,022	7,133,529

#### 5. 出售事項的財務影響及所得款項的用途

於成交後，本公司於目標集團將不再擁有任何權益，其所有成員公司將不再為本公司的附屬公司，彼等的資產和負債以及其利潤和虧損將不再綜合於本公司的綜合財務報表。

本公司預期成交可變現除稅前淨收益約為 842,420,000 港元，計算方法如下：

	千港元
代價	6,968,500
減：於協議簽署日期的股東借款	(627,736)
減：於 2015 年 3 月 31 日妙領應佔目標集團的未經審核綜合 資產淨值（見以下計算）	(6,891,201)
減：資本化利息	(36,491)
加：於成交時解除的匯兌儲備	1,309,680
加：於成交時解除的可供出售投資重估儲備	119,668
成交的收益	<u>842,420</u>

釐定成交收益時已根據本集團於其 2014 年年報披露所採納的會計政策包括，尤其是，於財務報表附註 2.4 主要會計政策概要部分下該等有關「可供出售金融投資」及「外幣」考慮於成交時的匯兌儲備及可供出售投資重估儲備。匯兌儲備乃於報告期末按適用的人幣與港元之間的匯率轉換重慶中渝集團的資產與債務所引起差額的累計金額淨值。可供出售投資重估儲備乃收購成本與目標集團於 2015 年 3 月 31 日持有的可供出售投資的相應市值（已扣除遞延稅項）的差額。根據本集團所採納

的會計政策，與目標集團/重慶中渝集團相關並已於其他全面收益中確認的匯兌儲備及可供出售投資重估儲備，將而於成交時重新分類為收益或虧損。

於 2015 年 3 月 31 日妙領應佔目標集團未經審核綜合資產淨值的計算如下：

	千港元
目標集團於 2015 年 3 月 31 日未經審核綜合資產淨值	7,302,281
減： 目標集團非控制性權益	(92,789)
權益持有人應佔目標集團未經審核綜合資產淨值	<u>7,209,492</u>
減： 獨家分派權利	(3,230,850)
權益持有人應佔目標集團未經審核綜合資產淨值（除息後）	<u>3,978,642</u>
妙領應佔 92% 目標集團未經審核綜合資產淨值（除息後）	3,660,351
加： 獨家分派權利	3,230,850
於 2015 年 3 月 31 日妙領應佔目標集團未經審核綜合資產淨值	<u>6,891,201</u>

以上計算僅為估算以作說明用途，以及本公司可變現的實際收益將取決於在成交時妙領應佔目標集團的實際綜合資產淨值及股東借款。出售事項將可產生一筆總額為人民幣 5,500,000,000 元（相等於約 6,968,500,000 港元）的現金。出售事項所得款項部分將用作償還現有銀行貸款及部分用作本集團的一般營運資金。

## 6. 出售事項的理由及裨益

受到本地生產總值增長急速上升帶動的中國物業行業，經過十年的高速增長後，房地產市況在過去一年多以來連續受到外圍經濟因素及中國本地生產總值增速放緩的衝擊。悲觀投資情緒於 2015 年第一季（當本地生產總值增長放緩至六年來的低位）進一步加劇，情況惡化是由於 2014 年 12 月中舉行的中央經濟工作會議後中央政府宣佈將根據國家未來增長模式調整中國的本地生產總值增長幅度。此外，隨著 2014 年 11 月 24 日中國國務院公佈《不動產登記暫行條例》，為徵收房產稅鋪平道路，有（其中包括）關於短期內於中國全國實施向物業擁有人徵收房產稅的影響的顧慮。

雖然本集團於 2014 年繼續取得優越的業績，綜合收益及淨利潤達到紀錄新高，但亦受到 2015 年第一季急劇惡化的市場情緒影響，本集團於 2015 年第一季合約銷售下降約 40% 至人民幣 1,017,000,000 元（相等於約 1,289,000,000 港元）。由於中國地產行業一般不能及時作出反應以適當地減慢庫存的增長，市場深切關注尤其是於二線城市（例如重慶）物業市場大量的未售庫存及發展商較弱的資產流動性，情況有可能導致惡性減價及長期混亂的市場調整。

本集團早已就此迅速行動並自 2014 年起通過停止任何土地收購以凍結其土地儲備。但是，由於本集團於過去將物業銷售所得款項重新投資至其持有的土地，於 2015 年第一季季末本集團的總土地儲備依然達到 12,300,000 平方米（或以應佔基準為 8,500,000 平方米），其中 6,300,000 平方米位於重慶。董事認為有需要進一步努力減低庫存，尤其是於重慶，以應對中國西部物業市場可能出現的較長期的調整的挑戰。

儘管本公司的原意是達致與曾先生的長期利益一致，並透過訂立投資協議以保障其參與及不須引入任何第三方作為高原的股東，董事考慮到上述本集團所面對的連串環境改變，而協議為本集團提供機會可一次性及加速變現其於重慶持有的部分物業庫存，從而避免由於市內其他發展商過量的庫存導致的嚴峻的市場競爭的影響所帶來的不確定性，這將嚴重衝擊本集團已選定作出售的物業組合的盈利能力。因此認為本集團偏離其原意實屬合理。透過合理化的物業庫存，本集團將可以繼續其有選擇的價格調整政策，以最大化本集團將來的收益，以及度過本集團可能必須面對的任何長期市場衰退。協議又對本集團於香港的銀行貸款組合提供對沖效應。現時本集團為數 3,800,000,000 港元中的 2,600,000,000 港元貸款將於一年內到期償還，倘主要世界經濟體開始削減彼等的量化寬鬆政策，貸款利息出現大幅上升，屆時上述對沖效應可舒緩本集團所受的影響。由於本集團計劃利用出售事項所得款項的部分現金償還其於香港的現有銀行貸款，此舉將可以減低本集團將來的財務成本負擔，尤其是當廣泛預期貸款加息週期將於 2015 年第三季展開。

訂立協議因此符合本集團的審慎及謹慎投資策略。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，並符合本集團及本公司的股東的整體利益。

## 7. 一般事項

由於適用百分比率超過 75%，出售事項構成一項非常重大的出售事項，根據《上市規則》須符合有關公告及股東批准的規定。

雖然曾先生於協議並無利益，考慮到曾先生持有 3,394,242 股股份，即已發行股份約 0.13% 及於本公告日期，間接於 240 股高原股份中擁有權益，即高原全部已發行股本的 8%，以及根據投資協議條款高原股份的認購全數成交後將擁有 40% 權益，曾先生及其聯繫人將於股東特別大會上就批准及追認協議及其項下的交易的有關建議決議案放棄投票。曾先生亦已於董事會批准協議及其項下的交易的決議案上放棄投票。

一份有關（其中包括）協議進一步資料及股東特別大會通告的通函將於 2015 年 6 月 23 日或之前寄發予本公司的股東。



## 8. 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：

「協議」	指	日期為 2015 年 6 月 2 日由妙領、買方及買方擔保人就出售事項訂立的協議
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港主要商業銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期天或公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「優俊」	指	優俊投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由高原直接全資擁有
「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	根據協議出售事項的成交
「成交日期」	指	進行成交的日期
「先決條件」	指	於協議載列的及於本公告題為「1.5 先決條件」一段所述的成交的先決條件
「代價」	指	出售事項的代價
「重慶中渝」	指	重慶中渝物業發展有限公司，一間於中國成立的私營企業，由優俊直接全資擁有
「重慶中渝集團」	指	重慶中渝及其附屬公司
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議由妙領向買方(a)出售銷售股份，及(b)轉讓於股東借款的利益及權益
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「建築面積」	指	建築面積

「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
「投資協議」	指	日期為2014年4月7日由妙領、高原及曾先生訂立的投資協議（其詳情分別載於本公司日期為2014年4月7日的公告及2014年11月13日的通函）
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「妙領」	指	妙領投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司直接全資擁有
「曾先生」	指	曾維才先生，（其中包括）董事及董事會的副主席
「中國」	指	中華人民共和國，作為本公告的目的，不包括香港、澳門及台灣
「買方」	指	盛譽（BVI）有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由買方擔保人間接全資擁有
「買方擔保人」	指	恒大地產集團有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「銷售股份」	指	2,760 股高原股本中每股面值 1.00 美元（相等於約 7.75 港元）的高原股份，即於協議簽署日期為高原全部已發行股本的 92%
「股東特別大會」	指	就批准協議及其項下的交易而召開的本公司股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「股東契約」	指	於 2014 年 12 月 17 日由妙領、曾先生、豐怡控股有限公司（一間由曾先生全資擁有的公司）及高原訂立的有關高原的股東契約（其詳情分別載於本公司日期為 2014 年 4 月 7 日的公告及 2014 年 11 月 13 日的通函）

「股東借款」	指	於成交時的借款總額及高原應付妙領到期及結欠的淨額，僅作參考用途，於協議簽署日期總額為627,735,887.59港元
「獨家分派權利」	指	根據股東契約於妙領及曾先生之間的任何按比例分派前，有關妙領享有獨家資格及權利收取高原分派累計金額為人民幣 2,550,000,000 元（相等於約 3,230,000,000 港元）的安排
「平方米」	指	平方米
「高原」	指	高原國際有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，於本公告日期，由妙領直接擁有 92% 及由曾先生間接擁有 8%
「高原股份」	指	高原股本中每股面值 1.00 美元（相等於約 7.75 港元）的普通股，及擁有投票及其他權利及利益（受制於其章程細則、股東契約的條款及妙領、曾先生及高原的任何其他股東之間不時約定的任何安排），各自於各方面享有同等權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	高原及其附屬公司（包括優俊及重慶中渝集團）
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2015年6月2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、梁振昌先生及梁偉輝先生；非執行董事王溢輝先生；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。

中國成立公司、中國有關主管機關及本公告所用其他中文詞彙的英文名稱 / 翻譯僅為其正式中文名稱的翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本公告內，人民幣及美元已分別按人民幣 1 元 = 1.267 港元及 1 美元 = 7.75 港元的匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何人民幣、美元或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。