

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)

主要交易

於 2015 年 7 月 24 日 (交易時段後)，妙領、本公司、買方、買方擔保人、四川中渝及成都國嘉訂立協議，據此妙領有條件地同意出售，及買方有條件地同意購買(a)銷售股份，及 (b)借款，總代價為人民幣 2,755,553,457.92 元 (相等於約 3,491,286,000 港元)。計入歸屬於國嘉地產的人民幣 652,500,000 元 (相等於約 826,718,000 港元) 後，妙領就出售事項將收取的代價合計淨額將為人民幣 2,103,053,457.92 元 (相等於約 2,664,568,000 港元)。於成交後，本公司將不再擁有目標集團任何權益，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 25% 但低於 75%，出售事項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。

由於本公司已就協議、出售事項及其項下擬進行的交易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，書面批准已獲接納代替召開股東特別大會以批准協議、出售事項及其項下擬進行的交易。一份有關 (其中包括) 出售事項進一步詳情的通函將於 2015 年 8 月 14 日或之前寄發予股東。

1. 協議

1.1 日期

2015年7月24日

1.2 訂約方

- (a) 賣方： 妙領
- (b) 賣方擔保人： 本公司

- (c) 買方： 易勝控股有限公司
- (d) 買方擔保人： 融創中國控股有限公司
- (e) 債務人： 四川中渝
- (f) 目標公司： 成都國嘉

本公司擔保妙領完全並按時履行其於協議項下的責任及承諾。本公司亦共同地及個別地擔保妙領、成都國嘉及四川中渝於協議日期及成交日期，彼等各自於協議項下所作的陳述及保證於重大方面將保持真實、準確及完整。倘任何該等陳述及保證被發現於重大方面為不真實、不準確或不完整，而造成買方的損失及損害，買方有權要求妙領、本公司、成都國嘉或四川中渝承擔賠償責任。

買方擔保人擔保買方完全並按時履行其於協議項下的責任及承諾。買方擔保人連同買方亦擔保，於協議日期及成交日期，彼等各自於協議項下所作的陳述及保證於重大方面將保持真實、準確及完整。倘任何該等陳述及保證被發現於重大方面為不真實、不準確或不完整，而造成妙領及成都國嘉的損失及損害，妙領有權要求買方及買方擔保人承擔賠償責任。

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，即悅景全部已發行股本連同所有附帶權利；及
- (b) 妙領於借款的利益及權益。

1.4 代價

代價為人民幣2,755,553,457.92元（相等於約3,491,286,000港元），包括：

- (a) 借款代價

一筆相等於借款的金額（「**借款代價**」）。

- (b) 股份代價

一筆與借款代價合計相等於人民幣2,755,553,457.92元（相等於約3,491,286,000港元）的金額（「**股份代價**」）。

如下文第6段題為「出售事項的理由及裨益」一段所解釋，由於認為所有該等物業權益可於短期內出售，為策略性考慮，本集團已就位於成都的目標集團的物業（尤其是商業及寫字樓物業）於市場上尋找可大批購入的買家。就該收購模式從可供選擇的買家當中，考慮到買方擔保人最新公佈的財務報告表明的財務狀況，其業務基礎有能力承擔其於出售事項下的責任，以及建議的支付條款，本公司決定與買方訂立協議。代價經協議各方考慮到以上及下述的國嘉地產權益因素後，經公平磋商並按一般商業條款釐定，以及董事認為屬公平合理。

國嘉地產權益

代價的計算基礎，就協議而言，如同登記於國家工商行政管理局成都國嘉於2007年成立時有關成都國嘉註冊資本的記錄所顯示，按妙領透過悅景間接於成都國嘉的資本中持有80%的名義權益為基礎，而餘下20%的權益則由國嘉地產名義上直接持有。如同本公司於2009年11月17日及2009年12月21日所公告，由於就成都國嘉收購地塊及其他財務要求所進行的增資（如本公司日期為2009年12月21日所定義），志得於成都國嘉的實益權益減少至51%，國嘉地產則持有餘下49%，並一直維持至協議日期。該事實導致協議項下妙領部分有責任計入歸屬於國嘉地產因妙領被視為於成都國嘉名義上擁有的80%與其實益擁有的51%權益之間的29%的差別（80%減去51%）（「國嘉地產權益」），計算以下：

		人民幣千元
代價		2,755,553
減：四川中渝結欠成都國嘉的債務（下文第 1.5 段所提及）		(955,553)
成都國嘉 80% 名義權益的代價	(A)	<u>1,800,000</u>
國嘉地產權益	(A/80%*29%)	<u>652,500</u>

計入歸屬於國嘉地產的國嘉地產權益後，妙領就出售事項將收取的代價合計淨額將為人民幣2,103,053,457.92元（相等於約2,664,568,000港元）。

溢價

代價於扣除國嘉地產權益後，較妙領於目標集團的權益總額（即於2015年5月31日目標集團歸屬於妙領的未經審核綜合資產淨值約586,795,000港元及於協議簽署日期借款的賬面值1,215,879,000港元的總額）有861,894,000港元（約48%）的溢價。

付款

代價由買方以如下方式支付：

- (a) 買方須於協議簽署日期後及共管賬戶（或臨時共管賬戶，倘屆時共管賬戶尚未開立）開立日期後2日內支付相等於人民幣360,000,000元（相等於約456,120,000港元）的港元（「**保證金**」）至共管賬戶（或臨時共管賬戶）；
- (b) 買方須於第二付款先決條件全部達成後2日內支付相等於人民幣540,000,000元（相等於約684,180,000港元）的港元至共管賬戶（「**第二部分付款**」）；
- (c) 買方須於協議簽署日期後的第70日（倘該日不是營業日，則下一個營業日）或妙領與買方約定的任何其他日期支付相等於人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元）的港元至共管賬戶（「**第三部分付款**」）；及
- (d) 買方須於協議簽署日期後3個月內，及餘額付款先決條件全部達成後或，倘餘額付款先決條件於協議簽署日期後3個月內未能全部達成，則於餘額付款先決條件全部達成後的下一日，支付相等於人民幣900,000,000元（相等於約1,140,300,000港元）的港元至共管賬戶（「**餘額付款**」）。

1.5 四川中渝的還款

四川中渝應以如下方式償還其結欠成都國嘉的債務人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元）：

- (a) 於支付第三部分付款的當日內，四川中渝應向買方指定的公司支付人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元），即其結欠成都國嘉的債務總額；及
- (b) 於四川中渝作出所述支付後，買方應促使由共管賬戶內解除相等於人民幣955,553,457.92元（相等於約1,210,686,000港元）的港元至妙領指定的賬戶，

由此四川中渝結欠成都國嘉的債務屆時將轉讓予並由該買方指定方承擔。四川中渝、成都國嘉及該買方指定方應就表明所述的轉讓訂立協議。

1.6 先決條件

1.6.1 成交先決條件

成交取決於，並以下列條件的達成為條件：

- (a) 倘按《上市規則》要求，本公司須從持有其股權超過50%的股東取得批准協議及其項下擬進行的交易的書面批准（「**書面股東批准**」）及已符合《上市規則》項下適用的條件，將被接納代替召開股東大會，或（倘適用）本公司將從聯交所取得確認以豁免召開股東大會的要求（須符合獲得該豁免的任何附帶條件）。倘本公司未能取得書面股東批准或聯交所不同意給予該豁免，本公司將

以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擬進行的交易的方式取得批准；

- (b) 妙領須就有關出售事項由任何第三方取得所有所需的批准（倘妙領認為必要）；
- (c) 倘按《上市規則》要求，買方擔保人須以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擬進行的交易的方式獲得所有所需的批准；及
- (d) 買方須就有關出售事項由任何第三方取得所有所需的批准（倘買方認為必要）。

於協議簽署後，妙領及買方須盡彼等各自最大努力以促使所有成交先決條件在可行的情況下盡快達成（並且無論如何於協議簽署日期起 3 個月期間內）。

倘任何成交先決條件未能於協議簽署日期起 3 個月內達成（由任何一方於所述期間內任何違約導致的成交先決條件未達成除外），除非妙領及買方另行約定，否則協議將自動終止，其後妙領須退回保證金（不計利息）與買方，而並無任何一方須為該終止向另一方承擔任何進一步的責任。

1.6.2 第二付款先決條件

支付第二部分付款取決於，並以下列條件的達成為條件：

- (a) 截至協議日期，成都國嘉及妙領所披露的信息應於重大方面保持真實以及買方於其盡職調查中未發現任何對協議項下擬進行的交易產生潛在重大不利影響的風險；
- (b) 妙領及買方已經就出售事項取得所有所需的內部批准，包括但不限於批准出售事項及簽署及履行有關出售事項的所有該等交易文件的股東決議（倘適用）及董事會決議；
- (c) 有關質押成都國嘉40%股本權益予買方或買方指定的第三方（「該質押」）的所有文件已簽署（包括但不限於質押協議及成都國嘉股東（即志得）批准該質押的決議），並且取得國家工商管理局的預先批准確認無遺漏，並交付予買方；
- (d) 於買方支付保證金至共管賬戶之日，妙領須由臨時共管賬戶退回等額的保證金予買方或買方指定的第三方；及
- (e) 妙領須向買方提供書面股東批准的副本。

於所有第二付款先決條件達成之日，保證金將自動轉為代價的部分付款。倘第二付款先決條件未能達成，導致買方終止協議，妙領須於買方發出書面通知的 3 個營業日內，解除並退回保證金至買方指定的賬戶。

1.6.3 餘額付款先決條件

支付餘額付款取決於，並以下列條件的達成為條件：

- (a) 所有第二付款先決條件仍然達成；
- (b) 妙領已促使以下行動：(i) 成都國嘉的一名由妙領委派的董事變更為由買方委派的一名人士；(ii) 總經理及財務負責人須已由買方委派至成都國嘉；及(iii) 成都國嘉的所有印章及證照已由妙領及買方共同監管；
- (c) 買方須取得該質押憑證或該質押登記已完成；
- (d) 附於銷售股份上的任何質押或權利負擔均已解除（該質押除外）以及銷售股份的所有權益保持完整；及
- (e) 四川中渝須已根據載於上文第 1.5 段的協議條款履行其付款責任。

倘由於買方的過失而導致第二付款先決條件及餘額付款先決條件未能達成，則視為妙領已按時達成所有第二付款先決條件及餘額付款先決條件，買方須按照協議的條款向妙領支付有關金額，否則買方將被視為違反按時履行其支付責任。

1.7 終止

- (a) 於支付保證金後，買方將安排有關人員就目標集團及其項目進行盡職調查。倘(i)買方未能於其盡職調查完成後盡職調查期間（為支付保證金的次日起10日期間）屆滿的2日內就其是否繼續履行協議書面通知妙領及(ii)買方未能作出第二部分支付，買方將被視為選擇終止協議。妙領及買方須於所述的2日期間屆滿後的2日內解除並退回保證金予買方，協議將因此終止。
- (b) 妙領及買方同意各方須於協議簽署日期起3個月內履行及完成協議項下有關出售事項的所有條件及條款（「交易期間」）。倘交易期間屆滿後，協議項下有關出售事項的條件及條款未能全部達成，妙領、買方或四川中渝須為未達成負責，以及非違約方（為免存疑，倘由於四川中渝的違約造成未能達成協議項下有關出售事項的所有條件及條款以及四川中渝須就該等違約負責，妙領將不會被認為是非違約方）將有權決定是否終止協議。倘非違約方決定終止協議，妙

領及買方將交易恢復至其於簽署協議前的狀態，以及非違約方有權就違約向違約方尋求賠償。倘於交易期間內每一方已善意合理地盡力促使成交，但是並非所有協議項下有關出售事項的條件及條款均已獲達成，將由各方商議解決。

1.8 成交

成交將按載於上文題為「1.4代價」一段中題為「付款」的分段第(c)項的方式由買方支付餘額付款後的下一個營業日或各方另行約定的該等其他時間進行。

於妙領履行其於協議項下的成交責任後的1個營業日內，共管賬戶中的任何餘額須解付予妙領指定的賬戶。

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）及其附屬公司於中國主要從事物業開發、物業投資及物業管理。買方擔保人的股份於聯交所主板上市。

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悅景全部已發行股本的註冊及實益擁有人。妙領的主要業務為投資控股。

悅景為一間於2007年7月12日於英屬處女群島註冊成立的私營有限公司，悅景現時已發行股本為1美元（相等於約7.75港元），由妙領直接全資擁有。悅景為一間投資控股公司並為志得的註冊及實益擁有人。悅景的唯一業務為擁有志得。

志得為一間於2007年6月14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，由悅景直接全資擁有。志得為一間投資控股公司並為成都國嘉的80%註冊資本的登記持有人。志得的唯一業務為擁有成都國嘉。

成都國嘉為一間於2007年於中國成都成立的中外合資企業，現時註冊及實收資本為人民幣1,375,000,000元（相等於約1,742,125,000港元），如同上文第1.4段題為「代價」一段中題為「國嘉地產權益」分段所解釋，成都國嘉現時由志得及國嘉地產分別實益擁有51%及49%。成都國嘉集團的主要業務為於中國從事物業發展及投資。

於2007年至2015年5月期間，成都國嘉集團已完成約800,000平方米的若干物業發展項目。成都國嘉集團現時於成都擁有已完成及規劃可售總建築面積約為1,900,000平方米的已完成物業及發展中項目的組合（其中500,000平方米為已簽約出售）包括住宅、商業及停車場區域。

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 5月31日止 5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)
	於2015年 5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)
收入	904,001	2,444,832	1,238,457
稅前利潤	369,696	549,238	362,312
淨利潤	208,255	332,722	170,562
總資產	11,301,282	11,250,946	11,210,806
總負債	9,846,900	10,003,431	10,289,954
淨資產歸屬於：			
-妙領	586,795	481,293	314,707
-國嘉地產	<u>867,587</u>	<u>766,222</u>	<u>606,145</u>
	<u>1,454,382</u>	<u>1,247,515</u>	<u>920,852</u>

5. 出售事項的財務影響及所得款項的用途

於成交後，本公司將不再擁有目標集團任何權益，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 977,676,000 港元，代價於扣除國嘉地產權益人民幣 652,500,000 元（相等於約 826,718,000 港元）後的剩餘部分超出就出售事項目標集團歸屬於妙領的資產淨值 586,795,000 港元及於協議簽署日期為 1,215,879,000 港元的借款合計總額，加上解除匯兌儲備 115,782,000 港元的總額。出售事項於扣除國嘉地產權益後將可產生一筆淨額為人民幣 1,147,500,000 元（相等於約 1,453,882,000 港元）的現金。

上述計算方法僅為作說明用途的估算及本公司可變現的實際所得將根據於成交時目標集團歸屬於妙領的實際資產淨值及借款而定。出售事項所得款項將用作本集團的營運資金。

6. 出售事項的理由及裨益

今年中國非一線城市的物業市場普遍仍然疲弱，不過中國政府已採納若干措施刺激行業發展。由於過去數年建立的庫存，導致於成都市場，尤其是商業部分正處於不明朗的方向並有進一步向下調整的風險。這種不明朗為本集團帶來特別的挑戰。

目標集團現時擁有合共 7 個發展中及已完成項目，總可售建築面積為 2,400,000 平方米，當中約 1,400,000 平方米並未簽約出售，當中包括寫字樓區域、商業物業及停車場。董事期望快速出售此等物業可顯著改善本集團的資金使用率，獲增加的流動現金將增強其於成都未來的發展潛力。

出售事項為本集團提供機會可一次性及加速變現其於成都持有的部分物業庫存。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。

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，並符合本集團及股東的整體利益。

7. 一般事項

由於適用百分比率超過 25% 但少於 75%，因此根據《上市規則》出售事項構成本公司主要交易，及須根據《上市規則》符合有關通知、刊登公告及股東批准的規定。

本公司已獲得於本公告日期持有本公司已發行股本中合共超過 50% 投票權的大多數股東（為一批有密切聯繫的股東）的股東書面批准。由於並無股東（包括大多數股東）於出售事項擁有其作為股東的權益以外的重大利益，故並無股東於倘本公司召開股東大會以考慮並酌情批准出售事項時須放棄投票。因此，由於已符合《上市規則》第 14.44 條項下的所有條件，股東書面批准已獲接納代替召開股東特別大會以批准協議、出售事項及其項下擬進行的交易。

一份載有（其中包括）出售事項的進一步詳情的通函，將於 2015 年 8 月 14 日或之前寄發予股東。

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 7 月 24 日由妙領、本公司、買方、買方擔保人、四川中渝及成都國嘉就出售事項訂立的協議
------	---	---

「餘額付款先決條件」	指	於協議載列及本公告題為「1.6.3 餘額付款先決條件」一段所述的餘額付款的先決條件
「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、星期日或公眾假期）
「英屬處女群島」	指	英屬處女群島
「四川中渝」	指	四川中渝置地有限公司，一間於中國成立的公司，由本公司間接全資擁有
「成都國嘉」	指	成都國嘉志得置業有限公司，一間於中國成立的公司，分別由志得及由國嘉地產實益擁有 51% 及 49%
「成都國嘉集團」	指	成都國嘉及其附屬公司
「志得」	指	志得發展有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由悅景直接全資擁有
「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
「成交先決條件」	指	於協議載列及本公告題為「1.6.1 成交先決條件」一段所述的成交的先決條件
「成交日期」	指	進行成交的日期
「代價」	指	出售事項的代價
「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)轉讓於借款的利益及權益
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司

「國嘉地產」	指	四川省國嘉地產有限公司，一間於中國成立的公司
「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
「共管賬戶」	指	根據協議條款將於香港開設的銀行賬戶，有兩位授權簽名人，當中一位由妙領及另一位由買方指定
「悅景」	指	悅景集團有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為妙領直接全資擁有
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「借款」	指	悅景到期及結欠妙領的不計利息項目借款總額，於協議簽署日期金額為1,215,879,000港元並於協議簽署日期後不作任何調整
「大多數股東」	指	興業有限公司（一間由張先生全資擁有的公司）及 Regulator Holdings Limited，一間由 Yugang International Limited（渝港國際有限公司，一間由張先生實益擁有 44.06%的公司）全資擁有的附屬公司，分別持有 1,070,810,231 股股份及 260,395,559 股股份，合共佔本公司已發行股本約 51.43%
「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
「張先生」	指	張松橋先生，董事會主席
「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
「臨時共管賬戶」	指	根據協議條款將於中國開設的銀行賬戶，由妙領及買方共同保管印章
「買方」	指	易勝控股有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的公司，並由買方擔保人全資擁有
「買方擔保人」	指	融創中國控股有限公司，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

「國家工商行政管理局」	指	中國國家工商行政管理局，包括其分支及獲授權機關
「銷售股份」	指	1 股悅景股本中每股面值 1.00 美元（相等於約 7.75 港元）的股份，即悅景全部已發行股本
「第二付款先決條件」	指	於協議載列及本公告題為「1.6.2 第二付款先決條件」一段所述的支付第二部分付款的先決條件
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的普通股
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標集團」	指	悅景及其附屬公司
「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7月24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。