

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 10 月 19 日（交易時段後），妙領及買方訂立協議，據此妙領有條件地同意出售，及買方有條件地同意購買(a)銷售股份以及(b)應收借款，總代價為 1,750,000,000 港元。於成交後，本公司於怡滿將不再擁有任何權益，而其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 11 月 10 日或之前寄發予股東。

1. 協議

1.1 日期

2015年10月19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

買方是買方擔保人的全資附屬公司。經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，買方、買方擔保人及其控股股東為獨立第三方。

1.3 擬出售的資產

- (a) 銷售股份；及
- (b) 應收借款。

1.4 代價

代價為1,750,000,000港元，將由或代表買方向妙領或按其指示以現金或銀行轉賬（或妙領與買方約定的任何其他方式）按下列方式支付：

- (a) 262,500,000港元，即代價的15%，作為按金，須於2015年10月26日下午3時正或之前支付；
- (b) 262,500,000港元，即代價的15%，須於成交後及協議簽署日期後的6個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付；
- (c) 350,000,000港元，即代價的20%，須於成交後及協議簽署日期後的12個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付；
- (d) 350,000,000港元，即代價的20%，須於成交後及協議簽署日期後的18個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付；及
- (e) 525,000,000港元，即代價的30%，須於成交後及協議簽署日期後的24個月內（或妙領與買方書面約定的該等其他日期）支付。

代價經妙領與買方公平磋商並按一般商業條款，經參考於2015年8月31日妙領應佔目標集團的未經審核綜合資產淨值約為65,155,000港元，由一間獨立專業機構評估目標集團物業估值初步結果的應佔25%估值盈餘（扣減遞延稅後）約為 48,534,000 港元及約為1,531,659,000 港元的應收借款。代價的付款安排亦經妙領與買方公平磋商，考慮到成交很可能需要的時間、如下文題為「1.8 違約」一段所述的違約應付款項、買方擔保人的身份及地位，以及下文題為「1.9 買方擔保人的擔保」一段所述買方擔保人將提供的擔保，董事認為該付款安排為一般商業條款並符合本公司的利益。

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的影響，代價較經調整應佔25%估值盈餘（扣減遞延稅後）後目標集團於2015年8月31日歸屬於妙領的資產淨值約113,689,000港元及約為1,531,659,000港元的應收借款有約104,652,000港元或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，本公司須就批准協議及其項下擬進行的交易已從其股東取得所有所需的批准（以書面股東批准或（倘未能取得該書面批准）於股東大會上通過一項普通決議案的方式）（倘適用）；
- (b) 妙領須就有關出售事項從任何第三方已取得所有所需的批准（倘必須）；
- (c) 銀團借款須已全部清償及由信和置業有限公司、Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）及本公司所提供的全部擔保須在成交日期或之前獲解除；
- (d) 妙領必須在2015年10月26日或之前已取得並向買方提供相關銀行書面確認同意在成交日期前解除怡滿就給予本公司或妙領有關任何貸款的所有擔保責任，或已向買方提供買方滿意的還款記錄及證明，證明已清還該等貸款；
- (e) 倘按《上市規則》或應聯交所要求，買方的最終控股公司須就批准協議及其項下擬進行的交易已從其股東取得所有所需的批准（以書面股東批准或（倘未能取得該書面批准）於股東大會上通過一項普通決議案的方式）（倘適用）；
- (f) 買方須就有關出售事項從任何第三方已取得所有所需的同意（倘必須）；
- (g) 買方的最終控股公司已簽署如下文題為「1.9 買方擔保人的擔保」一段所述的擔保，及倘妙領要求，已提供由買方的法律顧問就買方擔保人有足夠能力給予擔保的法律意見書；
- (h) 載於買方與信和置業有限公司及Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）就彼等於益東的權益分別訂立的協議中的所有先決條件均已達成並且成交亦可進行；及
- (i) 買方已於2015年10月26日下午3時正或之前支付代價的15%按金至指定帳戶。

於簽署協議後，妙領及買方須盡其各自的最大努力促使先決條件（就妙領而言有關第(a)至(d)分段所載以及就買方而言有關第(e)至(i)分段所載）盡快達成，以及無論如何不應遲於成交日期。買方可全部或部份豁免先決條件第(c)及(d)分段、妙領可全部或部份豁免先決條件第(h)分段。如先決條件無法於最後期限之前全部達成或獲豁免，本協議於最後期限即告終止。妙領應於本協議終止後5個營業日內退回買方按金（不包括利息），各方無需為本協議終止承擔任何其他責任，但仍須為之前其違約行為負責。

1.6 終止

協議可由於以下任何一件事項的發生而終止：(i) 協議已獲全面履行；(ii) 根據適用法律；(iii) 協議由於不可抗力事件導致不能履行超過3個月並且協議各方同意書面確認終止協議；或(iv) 先決條件未能於最後期限或之前全部達成或獲豁免。

1.7 成交

成交將於所有先決條件達成（或獲豁免）後的成交日期進行。

銷售股份的買賣及應收借款的轉讓須同時成交。

如先決條件在成交日期仍未能全部達成（或獲豁免），買方有權書面通知妙領終止協議，妙領應於收到該書面通知的5個營業日內退還代價的15%（不包括利息）的按金予買方，各方無須向對方承擔進一步的責任，但仍須為之前其違約行為負責。

1.8 違約

倘妙領未能或不能（包括但不限於，未能或不能全部履行）根據協議履行其責任，其須向買方支付就每違約一日，按乙方已付代價的該等部分以每日0.03%計算的違約款項，直至相關義務履行完畢為止。倘買方未能或不能（包括但不限於，未能或不能全部履行）根據協議履行其支付責任，其須向妙領支付就每違約一日，按買方應付未付代價的有關部分以每日0.03%計算的違約款項，直至支付完畢代價的有關部分。

1.9 買方擔保人的擔保

買方擔保人將無條件地及不可撤回地擔保買方到期及按時履行支付責任，包括協議項下的違約款項（倘應付）及/或由於買方違反就上述支付責任的適當及按時履行而引致須支付予妙領的損害賠償，以及將按要求即時支付或促使支付所有該等支付責任，不得扣減或代繳。

2. 買方的資料

就董事所深知，買方是買方擔保人的全資附屬公司及其主要業務為投資控股。

3. 本集團、妙領及目標集團的資料

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。

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怡滿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。

怡滿為一間於2007年8月3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1美元（相等於約7.75港元），由妙領直接全資擁有。怡滿為一間投資控股公司並為益東全部已發行股本的25%的註冊及實益擁有人。怡滿的唯一業務為擁有其於益東的權益。

益東為一間於2007年7月19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100美元（相等於約775港元），間接由信和置業有限公司（其股份於聯交所主板上市）擁有50%，Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）（其股份於聯交所主板上市）擁有25%及本公司擁有25%。益東透過其三間全資擁有的附屬公司（全部為於香港註冊成立的投資控股公司）間接擁有重慶尖置的全部權益。益東的唯一業務為擁有其三間全資擁有的附屬公司致使其同時擁有重慶尖置。

重慶尖置為一間於2007年8月於中國成立的公司，現時註冊及實收資本為5,880,000,000港元並由益東間接全資擁有。重慶尖置的主要業務為擁有位於重慶的發展中項目御龍天峰，其規劃總建築面積約為1,500,000平方米，包括住宅、寫字樓、商業及停車場區域。於2015年8月31日，約103,000平方米已經完成及另外269,000平方米預期將於2016及2017年完成。餘下區域仍在規劃階段。整個項目的開發期預計跨度超過12年。

怡滿的財務摘要及營運業績（就其於益東的綜合業績的 25%份額用權益法入帳後）如下：

	截至2015年 8月31日止 8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	-	-	-
稅前虧損	(6,472)	(13,335)	(4,242)
淨虧損	(6,472)	(13,335)	(4,242)
	於2015年 8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	1,069,108	1,139,134	1,147,611
總負債	1,003,953	997,235	986,839
淨資產	65,155	141,899	160,772

益東的財務摘要及綜合營運業績如下：

	截至2015年 8月31日止 8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 8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	406,615	-	-
稅前虧損	(25,888)	(53,105)	(16,574)
淨虧損	(25,888)	(53,105)	(16,574)
總資產	7,029,072	7,393,324	6,829,973
總負債	6,771,100	6,828,378	6,189,769
淨資產	257,972	564,946	640,204

4. 出售事項的財務影響及所得款項的用途

於成交後，本公司於怡滿將不再擁有任何權益，其將不再為本公司的附屬公司，其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。

本公司預期出售事項可變現收益約為 153,186,000 港元，為代價超出目標集團於 2015 年 8 月 31 日歸屬於妙領的資產淨值 65,155,000 港元及約為 1,531,659,000 港元的應收借款的合計總額。

有關目標集團的匯兌儲備總額約 113,446,000 港元據此於其他全面收益中被重列為損益。

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應收借款而定。出售事項所得款項將用作本集團的營運資金。

5. 出售事項的理由及裨益

作為一項對抗市場逆轉挑戰的措施，本公司已經開始在其物業組合、合資投資及投資項目進行一系列戰略性出售。作為一項佔25%股權的合營項目，御龍天峰是已被指定作出售的投資項目。雖然位處重慶主城區優越位置，但由於項目的規模以及跨度超過12年的較長開發期，項目的投資回報僅能在整個開發期較後階段才能變現。考慮到不景氣的物業市場持續的可能性，項目的收入前景將有可能不確定。

出售事項為本集團提供一個機會以縮短全數收回項目投資款項的時間，並進一步加強本集團用作未來發展的現金狀況。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股東的整體利益。

6. 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協議、出售事項及其項下擬進行的交易時須放棄投票。因此，由於已符合《上市規則》第 14.44 條項下的所有適用條件，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。

一份載有（其中包括）出售事項的進一步詳情的通函，將於 2015 年 11 月 10 日或之前寄發予股東。

7. 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 10 月 19 日由妙領及買方就出售事項訂立的協議
「益東」	指	益東投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，間接由信和置業有限公司擁有 50%，Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）擁有 25% 及本公司擁有 25%
「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
「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	2015 年 10 月 27 日或各方書面約定的該等其他日期進行成交

「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	出售事項的總代價
「銀團借款」	指	由若干香港銀行組成的銀團提供予益東，並由信和置業有限公司、Chinese Estates Holdings Limited（華人置業集團）及本公司按其各自於益東的權益比例提供擔保的一系列借款，本金總額為2,104,367,663.67 港元
「重慶尖置」	指	重慶尖置房地產有限公司，一間於中國成立的公司，由益東間接全資擁有
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	根據協議由妙領向買方出售銷售股份及應收借款
「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
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「應收借款」	指	於成交日期怡滿到期及結欠妙領的不計利息借款總額，於協議簽署日期金額為1,004,811,705.40港元及預計於成交日期增加526,847,450.36 港元至1,531,659,155.76港元（用作在成交日期償還銀團借款及相關利息）
「最後期限」	指	於協議簽署日期起3個月屆滿之日
「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，於本公告日期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

「怡滿」	指	怡滿投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為妙領直接全資擁有
「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
「買方」	指	盛譽（BVI）有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並由買方擔保人全資擁有
「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
「銷售股份」	指	1 股怡滿股本中每股 1.00 美元（相等於約 7.75 港元）的股份，即怡滿全部已發行股本
「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
「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	怡滿、益東、益東的三間直接全資擁有的附屬公司及重慶尖置
「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10月19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，美元已按 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。