

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 **收購目標合資公司權益**

收購事項

董事會欣然宣佈，於 2026 年 7 月 17 日，Crystal Concept（本公司全資附屬公司）（作為買方）與 Roman Eagles（作為賣方）簽訂買賣協議。根據買賣協議，(i) Crystal Concept 已有條件同意收購，及 Roman Eagles 已有條件同意出售銷售股份；及(ii) Crystal Concept 已有條件同意接受，及 Roman Eagles 已有條件同意轉讓銷售貸款。成交將取決於先決條件獲得滿足或豁免。

股東協議

根據買賣協議，Crystal Concept 及 Roman Eagles 將於成交時與 Upland Eagle 及目標合資公司簽訂股東協議，以規範彼等各自就目標合資集團、該項目以及其資金需求與開發利用方面的業務營運與管理的權利和義務。

《上市規則》的影響

收購事項與本集團根據股東協議作出的財務資助合併計算後的一項或多項適用百分比率（按《上市規則》所界定）超過 5%但低於 25%，簽訂買賣協議及股東協議構成本公司的須予披露交易。因此，交易事項根據《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. 買賣協議

Crystal Concept（作為買方）與 Roman Eagle（作為賣方）於 2026 年 7 月 17 日簽訂買賣協議。買賣協議的主要條款概述如下：

收購事項	(i) Crystal Concept將收購，而Roman Eagles將出售銷售股份；及 (ii) Crystal Concept將接受，而Roman Eagles將轉讓銷售貸款。 收購事項將於成交日期同時完成。
銷售股份	目標合資公司50股已發行股份，佔目標合資公司全部已發行股份的25%，於買賣協議日期及成交時由Roman Eagles持有。
銷售貸款	目標合資公司於成交時結欠Roman Eagles的貸款、利息及其他款項的50%，該等50%的未償還金額於管理賬目日期為236,491,687.25港元。
代價	視載於買賣協議的調整而定，收購事項的總代價應按以下方式計算： 該物業的議定價值、成交時的流動資產淨值及中期開發成本的總額的25%， 當中該物業的議定價值(包括補地價)為1,852,220,000港元，以及根據於管理賬目日期的管理賬目及買賣協議日期的中期開發成本，預計代價約為251,400,000港元。
調整	代價應根據最終成交報表進行等額調整。該成交報表將基於目標合資集團於成交日期的經審核管理賬目編製。該報表應列明按以下各項的百分之二十五（25%）的計算：(a)於成交日期根據買賣協議計算的流動資產淨值；(b)中期開發成本；及(c)該物業的租金及雜項開支的相關分攤。
付款條款	代價應按以下方式支付： (i) 於簽訂買賣協議時，支付25,140,000港元的可退還訂金及部分付款，即預計代價的10%；及

	(ii) 於成交時支付226,260,000港元，即預計代價扣除訂金後的餘額。
中期開發成本	自2026年4月1日起至成交日期（包括該日）止期間，就該項目已產生及將產生的建築成本及專業費用，於買賣協議日期約為2,483,372港元。
先決條件	成交取決於以下先決條件於成交時或之前達成（或獲Crystal Concept豁免）： (a) Roman Eagles所作出的保證在成交時於所有重大方面均保持真實、準確及無誤導成分，且未發生會導致Roman Eagles重大違反任何該等保證或買賣協議條款的事件； (b) Roman Eagles有關目標合資集團在成交前的營運的相關義務，並未發生任何重大違反； (c) Roman Eagles已提供並證明，物業擁有人擁有並能夠根據《物業轉易及財產條例》（香港法例第219章）第13條和第13A條的規定賦予該物業的合法所有權；及 (d) Roman Eagles於2026年7月31日或之前（Crystal Concept或Roman Eagles任何一方或可延期2個月，或經雙方書面同意延至其他較後日期）自行取得提供現有貸款融資的財務機構就買賣協議和買賣協議項下擬進行的交易所作出的所有必要的書面同意、批准、確認、解除或豁免。 倘若所有先決條件(a)至(c)未能於最後期限或之前獲得滿足或豁免，Crystal Concept有權自行決定向Roman Eagles發出書面通知以終止買賣協議，且訂金（不計利息）應於終止後10個營業日內退還予Crystal Concept。 倘若先決條件(d)未能於最後期限或之前獲得滿足，Crystal Concept或Roman Eagles任何一方均有權向對方發出書面通知以終止買賣協議，且訂金（不計利息）應於終止後10個營業日內退還予Crystal Concept。
成交	成交應在所有先決條件獲滿足（或獲豁免）後的第7個營業日（或Roman Eagles與Crystal Concept雙方書面同意的其他日期）進行。

股東協議	Roman Eagles及Crystal Concept將於成交後，與Upland Eagle及目標合資公司簽訂一份新股東協議，以規範彼等各自就目標合資集團、該項目以及其資金需求與開發利用方面的業務營運與管理的權利和義務。
終止的影響	於成交日期： (a) 倘買賣協議由Crystal Concept作為非違約方根據買賣協議終止，Roman Eagles須於終止後10個營業日內退還訂金予Crystal Concept。 (b) 倘買賣協議由Roman Eagles作為非違約方根據買賣協議終止，則Roman Eagles有權沒收訂金。 終止不應影響及損害任何一方在終止前已產生的權利和義務。

2. 股東協議

擬簽訂的股東協議的主要條款概述如下：

訂約方	(1) Crystal Concept； (2) Upland Eagle； (3) Roman Eagles；及 (4) 目標合資公司
該項目	除經所有合資夥伴書面同意或股東協議另有規定外，目標合資集團的唯一業務為在符合相關土地租賃文件及法規的前提下，將該物業重新發展為一個住宅項目，並在穩健的商業基礎上出售其建成的單位。
權益比例	於股東協議日期，合資夥伴各自於目標合資公司全部已發行股份中的股份權益比例將如下： Upland Eagle：50% Crystal Concept：25% Roman Eagles：25%
財務	外部貸款：所有資金需求應盡可能透過可合理地取得最佳條款的銀行或金融機構貸款來滿足。 股東貸款：合資夥伴應按其權益比例，向目標合資公司提供或促使其獲提供無抵押股東貸款，該貸款按合資夥伴同意的利率計息，以滿足該項目所需的資金。

	任何未能透過外部貸款滿足的資金需求，應由合資夥伴按其各自的權益比例，以額外股東貸款的形式提供。 擔保：如外部貸款人要求提供擔保或抵押，合資夥伴應按其各自的權益比例（包括由其控股公司或最終實益擁有人提供個別（而非連帶）擔保），以按個別（而非連帶）及按比例的方式提供該等擔保。 額外費用：各合資夥伴應自行承擔相關外部貸款方根據其各自信用評估結果收取的額外借貸費用或行政費用（如有）。
利潤分配	合資夥伴應促使在支付稅項、所需營運資金、所有結欠銀行或財務機構的未償還借貸以及到期應付予合資夥伴的貸款後，將所有可供分派的利潤應作為股息分派予合資夥伴。
董事會代表	目標合資公司的董事會最多由四（4）名董事組成，提名及任命方式如下： 兩（2）名董事由Upland Eagle提名； 一（1）名董事由Crystal Concept提名；及 一（1）名董事由Roman Eagles提名。 目標合資公司董事會的法定人數應由三（3）名董事（或替任董事）組成，其中至少包括由合資夥伴任命的各一（1）名董事（或替任董事）出席。
轉讓限制	合資夥伴不得及應促使彼等的最終控股股東或控股公司不得在未經其他合資夥伴事先書面同意，直接或間接，轉讓、出售、抵押、押記、讓與或以其他方式處置或設定產權負擔於其在目標合資公司股權或其股東貸款的全部或任何部分，惟轉讓予直接或間接控制該合資夥伴、受其控制或與該合資夥伴共同受直接或間接控制的關聯公司除外（惟須經外部貸款人同意）。
須合資夥伴一致同意的事項	若干重大事項（例如：變更目標合資集團的業務性質或範圍、任何非按公平原則進行的交易、變更目標合資集團的組織章程文件、變更股息政策或清盤）必須事先取得所有合資夥伴的一致同意。

3. 董事的意見及確認

收購事項的代價及本集團根據股東協議按比例提供的個別擔保及財務資助是經買賣協議及股東協議各訂約方公平磋商後釐定，並經考慮：

- (i) 該物業的議定價值為 1,852,220,000 港元，依據約 484,935 平方呎的擬重新發展總建築面積計算，相當於每平方呎約 3,820 港元的樓面地價。根據獨立專業評估師 Knight Frank Petty Limited 採用剩餘法所編製的估值報告，在全數交吉及進行擬重新發展的假設下，該物業於 2026 年 6 月 30 日的市價為 2,020,000,000 港元。該物業的議定價值較其市價有 167,780,000 港元或 8.31% 的折讓；
- (ii) 香港新界元朗附近同類住宅物業的現行市價；
- (iii) 預計總開發成本及該項目所需資金；
- (iv) 按比例提供個別擔保及財務資助，是維持目標合資集團持續營運所需的銀行融資額度的先決條件，對於保障本公司 25% 的投資價值至關重要；
- (v) 當前的經濟環境及物業市場趨勢；及
- (vi) 該項目的未來發展潛力及預計財務回報。

董事會轄下的一個委員會（「委員會」）已根據董事會所授予的權力，審閱了買賣協議、股東協議及交易事項的條款。委員會及董事會（包括獨立非執行董事）認為：

- (i) 買賣協議（包括代價）、股東協議（包括本集團按比例提供的個別擔保及財務資助）及交易事項的條款是經該買賣協議及股東協議各方公平磋商後釐定，且屬一般商業條款，實屬公平合理；及
- (ii) 訂立買賣協議及股東協議符合本公司及其股東的整體利益。

概無董事於買賣協議或股東協議中擁有重大權益，因此，概無董事須於董事會或委員會批准有關決議案上放棄表決。

本集團計劃透過其內部資源及/或可用的銀行信貸額度，為代價提供資金。

4. 目標合資公司的資料

目標合資公司是一間投資控股公司，是於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。其持有物業擁有人（一間於香港註冊成立的有限責任公司，亦為該物業的登記擁有人）的全部已發行股本。成交前及成交後合資夥伴於目標合資公司的股權如下：

股東	成交前	成交後
Upland Eagle	50%	50%
Roman Eagles	50%	25%
Crystal Concept	-	25%
合計	100%	100%

該物業坐落於元朗市地段第 362 號（新界元朗宏業東街 21-35 號）。該物業於 2005 年 3 月 11 日由物業擁有人以 90,000,000 港元的代價購入。

於本公告日期，該物業是一棟工業建築，用作出租用途。現正計劃根據相關土地租賃文件和法規拆除現有建築物以推進項目的重新發展。擬重新發展的項目包括兩座住宅大廈，設有若干停車位及零售商舖，總建築面積約為 484,935 平方呎。

於本公告日期，(a)銷售股份受限於一項現有的股份抵押，(b)銷售貸款受限於一項現有的從屬契據，以及(c)物業擁有人的全部已發行股份受限於一項現有的股份抵押，上述各項均以若干財務機構為受益人，以擔保一項授予物業擁有人的上限金額為 891,955,000 港元有期貸款融資（「現有貸款融資」）。該物業目前受限於一項現有的建築抵押，該抵押由物業擁有人作為抵押人設定，用以擔保現有貸款融資，且亦受限於若干租約。在成交的同時並以成交為前提，為配合現有貸款融資的目的並根據股東協議，預計：(i) Crystal Concept 將就銷售股份簽訂一份新股份抵押作為替代擔保，並簽訂一份同意加入函以成為現有的從屬契據項下的次級貸款人；及 (ii) 本公司將簽定一份經修訂融資協議以成為現有貸款融資的新企業擔保人，按其權益比例以個別（而非連帶）及按比例的方式，為物業擁有人於現有貸款融資項下的責任提供擔保。

目標合資集團截至 2025 年 3 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日止的兩個財政年度的未經審核綜合財務資料如下：

截至3月31日止財政年度	2026年 (未經審核) 百萬港元	2025年 (未經審核) 百萬港元
收入	28.7	29.4
稅前淨虧損	73.2	61.9
稅後淨虧損	75.2	63.4

於 2025 年 3 月 31 日及 2026 年 3 月 31 日，目標合資集團的未經審核綜合資產淨值分別約為 669.4 百萬港元及 594.2 百萬港元。

5. 訂約方的資料

Crystal Concept

Crystal Concept 是一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並為本公司的間接全資附屬公司。其主要業務為投資控股。

本公司是一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1224）。本公司是一間投資控股公司。本集團的主要業務為物業發展及投資，以及財務投資。

Roman Eagles

Roman Eagles 是一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。其主要業務為投資控股。Roman Eagles 由林建岳博士直接全資擁有。於本公告日期，Roman Eagles 持有(a)目標合資公司全部已發行股本的 50%；及(b)提供予目標合資公司的本金額為 472,983,374.50 港元的股東貸款，佔目標合資公司結欠 Roman Eagles 及 Upland Eagle 的股東貸款總額的 50%。

Upland Eagle

Upland Eagle 是一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司。其主要業務為投資控股。其為 CSI 的直接全資附屬公司。於本公告日期，Upland Eagle 持有(a)目標合資公司全部已發行股本的 50%；及(b)提供予目標合資公司的本金額為 472,983,374.50 港元的股東貸款，佔目標合資公司結欠 Roman Eagles 及 Upland Eagle 的股東貸款總額的 50%。

CSI 是一間於百慕達註冊成立的有限責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：497）。CSI 是一間投資控股公司。CSI 及其附屬公司的主要業務為物業發展及投資，以及證券投資。

據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，Roman Eagles、林建岳博士、Upland Eagle 及 CSI 以及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方，且並非本公司的關連人士。

6. 交易的理由及裨益

本集團主要從事物業開發及投資。收購事項為本集團提供了一個參與優質住宅重建項目的策略性機會。透過簽訂買賣協議及股東協議，本集團可充分利用其他合資夥伴的專業知識及財務資源，以最大化該項目的商業價值。董事認為，該項目將增強本集團的物業開發組合，並可於出售已發展的住宅單位時產生可觀的回報。

7. 《上市規則》的影響

代價以及本集團根據股東協議按比例提供的個別擔保及財務資助合計約為474,389,000 港元。由於收購事項與本集團根據股東協議作出的財務資助合併計算後的一項或多項適用百分比率（按《上市規則》所界定）超過 5%但低於 25%，簽訂買賣協議及股東協議構成本公司的須予披露交易。因此，交易事項根據《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。

由於成交尚需取決於先決條件是否滿足（或獲豁免，如適用），因此收購事項不一定會進行。本公司股東及潛在投資者於買賣本公司股份時，務請審慎行事。

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：

「收購事項」	指	本公告「1. 買賣協議」一段中題為「收購事項」的分段所述的購買銷售股份及承讓銷售貸款
「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
「成交」	指	收購事項的成交
「先決條件」	指	本公告「1. 買賣協議」一段中題為「先決條件」的分段所述的先決條件
「關連人士」	指	定義見《上市規則》
「代價」	指	本公告「1. 買賣協議」一段中題為「代價」的分段所述的代價
「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責任公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：497）
「Crystal Concept」	指	Crystal Concept Developments Limited, 一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由本公司間接全資擁有

「訂金」	指	本公告「1. 買賣協議」一段中題為「付款條款」的分段所述的可退還訂金及部分付款
「董事」	指	本公司董事
「權益比例」	指	本公告「2. 股東協議」一段中題為「權益比例」的分段所述的權益比例
「現有貸款融資」	指	本公告「4. 目標合資公司的資料」一段中所述的由若干財務機構向物業擁有人提供的有期貸款融資
「總建築面積」	指	總建築面積
「本集團」	指	本公司及其直接及間接附屬公司
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司及其關連人士並無關連的第三方
「中期開發成本」	指	本公告「1. 買賣協議」一段中題為「中期開發成本」的分段所述的自 2026 年 4 月 1 日起至成交日期（包括該日）止期間，就該項目已產生及將產生的建築成本及專業費用
「合資夥伴」	指	目標合資公司已發行股份的持有人，即 Roman Eagles、Upland Eagle 及（於成交時）Crystal Concept
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「最後期限」	指	2026 年 9 月 30 日或 Crystal Concept 與 Roman Eagles 書面同意的其他較後日期
「管理賬目」	指	於管理帳目日期的目標合資集團合併管理帳目，各自包括目標合資集團的未經審核合併資產負債表及未經審核合併損益表
「管理賬目日期」	指	2026 年 6 月 2 日

「流動資產淨值」	指	在任何特定時間，目標合資集團按合併基準計算的所有流動資產（但不計遞延稅項資產，為免生疑問，亦不計該物業），包括目標合資集團按合併基準計算的銀行現金存款，減去目標合資集團按合併基準計算的所有負債總額（但不計目標合資公司結欠其股東的所有股東貸款及遞延稅項負債）。於管理賬目日期，流動資產淨值約為負 849,100,000 港元
「該項目」	指	本公告「2. 股東協議」一段中題為「該項目」的分段所述的該物業的重新發展
「該物業」	指	元朗市地段第 362 號，詳情載於本公告題為「4. 目標合資公司的資料」一段內
「物業擁有人」	指	Star Success International Limited ，一間於香港註冊成立的有限公司，為該物業的登記擁有人
「Roman Eagles」	指	Roman Eagles Limited ，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，由林建岳博士直接全資擁有
「銷售貸款」	指	本公告「1. 買賣協議」一段中題為「銷售貸款」的分段所述的於成交時目標合資公司結欠 Roman Eagles 的貸款、利息及所有其他款項的 50%
「銷售股份」	指	本公告「1. 買賣協議」一段中題為「銷售股份」的分段所述的由 Roman Eagles 擁有的 50 股目標合資公司的已發行股份
「股東」	指	本公司股份的持有人
「股東協議」	指	Crystal Concept 及 Roman Eagles 與 Upland Eagle 及目標合資公司於成交後擬簽訂的新股東協議
「買賣協議」	指	就有關收購事項由 Crystal Concept 與 Roman Eagles 簽訂的日期為 2026 年 7 月 17 日的買賣協議
「平方呎」	指	平方呎
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「目標合資公司」	指	Leading Avenue Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，透過物業擁有人間接持有該物業
「目標合資集團」	指	目標合資公司及物業擁有人
「交易事項」	指	買賣協議及股東協議項下擬進行的交易
「Upland Eagle」	指	Upland Eagle Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，為 CSI 的直接全資附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2026 年 7 月 17 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、梁偉輝先生及張渝翎女士；以及獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及陸宇經先生。