
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取的行動有任何疑問，應諮詢閣下的股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下的中渝置地控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函送交買主或承讓人或經手買賣或轉讓的銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函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
成立合資企業

2020年1月24日

目 錄

	頁次
釋義.....	1
董事會函件.....	7
附錄一 – 本集團之財務資料.....	AI-1
附錄二 – 一般資料.....	AII-1

釋 義

在本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「A類股份」	指 合資公司股本中每股面值1英鎊（相等於約10港元）的“A”類股份，按合資公司的公司章程及合資公司股東協議享有權利並受限制
「代理」	指 Trimont Real Estate Advisors, U.K., Ltd，財務文件項下若干財務機構的代理
「該公告」	指 本公司日期為2019年12月20日之公告，內容有關（其中包括）交易
「Apollo貸款」	指 優先貸款協議及夾層貸款協議
「轉讓及抵銷文件」	指 就抵銷及全數支付QRW2股份銷售金額及QRW2賣方借款金額，於2019年12月20日訂立的以下協議： <ul style="list-style-type: none">(a) (i) QRW2、(ii) QRW2買賣協議賣方、(iii) MB Whiteleys Lux HoldCo S.à r.l.、(iv) MB II Guernsey Limited及(v) MBERP II (Luxembourg) 4 S.à r.l.就其中各方之間轉讓若干應收款項訂立的轉讓及抵銷契據；(b) 就向MB投資者注入若干應收款項，MBERP II (Luxembourg) 4 S.à r.l.及MB投資者之間於QRW2在場的情況下訂立的出資協議；(c) 就向合資公司注入若干應收款項，MB投資者及合資公司之間於QRW2在場的情況下訂立的出資協議；及(d) Lux出資協議。
「聯繫人」	指 具有上市規則所賦予該詞的涵義
「B類股份」	指 合資公司股本中每股面值1英鎊（相等於約10港元）的“B”類股份，按合資公司的公司章程及合資公司股東協議享有權利並受限制
「董事會」	指 董事會
「預算」	指 合資集團的初始預算及隨後不時的更新、修訂、補充或更替
「營業日」	指 英國、盧森堡或香港銀行於其正常營業時間內一般開放營業交易之日（英國、盧森堡或香港的星期六或星期日或公眾假期除外）
「業務計劃」	指 合資集團的初始業務計劃及隨後不時的更新、修訂、補充或更替

釋 義

「C類股份」	指 合資公司股本中每股面值1英鎊（相等於約10港元）的“C”類股份，按合資公司的公司章程及合資公司股東協議享有權利並受限制
「中渝出資協議」	指 就中渝投資者向合資公司注入若干應收款項，中渝投資者、合資公司及於QRW2買賣協議買方在場的情況下於2019年12月20日訂立的出資協議
「中渝投資者」	指 Win Mount Development Limited凱峰發展有限公司，一間於香港成立的公司並為本公司的全資附屬公司
「中渝置地權益出資保證」	指 就有關Apollo貸款由本公司及共同擔保代理於2019年12月20日就有關中渝置地權益出資訂立的保證及彌償契據
「資本盈餘賬」	指 合資公司的資本盈餘賬（日期為2009年6月10日的盧森堡標準賬目表第115項「不涉及發行公司新股份的出資」）
「共同擔保代理」	指 Trimont Real Estate Advisors, U.K., Ltd，於財務文件項下作為若干擔保方的共同擔保受託人
「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 具有本通函董事會函件第2.3段所賦予該詞的涵義
「成本超支保證」	指 就合資公司股東協議項下擬成立合資企業，本公司及共同擔保代理於2019年12月20日就有關發展成本訂立的保證及彌償契據
「D類股份」	指 合資公司股本中每股面值1英鎊（相等於約10港元）的“D”類股份，按合資公司的公司章程及合資公司股東協議享有權利並受限制
「發展公司」	指 Whiteley Devco Limited，一間於英格蘭及威爾斯成立的有限公司，為合資公司的間接附屬公司
「發展管理協議」	指 就該物業的發展，由發展經理及QRW2於2018年11月9日訂立的發展管理協議，已按日期為2019年12月20日的替代及修訂契據作出修訂並由發展公司替代
「發展經理」	指 Finchatton Private LLP，一間英國有限責任合夥並為獨立第三方
「董事」	指 本公司董事

釋 義

「E類股份」	指 合資公司股本中每股面值1英鎊（相等於約10港元）的“E”類股份，按合資公司的公司章程及合資公司股東協議享有權利並受限制
「F類股份」	指 合資公司股本中每股面值1英鎊（相等於約10港元）的“F”類股份，按合資公司的公司章程及合資公司股東協議享有權利並受限制
「財務文件」	指 Apollo貸款及所有其他相關或輔助財務及擔保文件，（由代理及控股公司2指定）包括中渝置地權益出資保證、成本超支保證及利息差額保證
「第一份免息借款協議」	指 就有關本金總額為18,767,306英鎊（相等於約190,488,000港元）的免息借款，由中渝投資者（作為貸款人）及QRW2買賣協議買方（作為借款人）於2019年12月20日訂立的免息借款協議
「英鎊」或「£」	指 英鎊，大不列顛及北愛爾蘭聯合王國的法定貨幣
「本集團」	指 本公司及其附屬公司
「港元」	指 港元，香港法定貨幣
「控股公司1」	指 Whiteley Lux Holdco 1 S.à r.l.，一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(<i>société à responsabilité limitée</i>)
「控股公司2」	指 Whiteley Lux Holdco 2 S.à r.l.，一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(<i>société à responsabilité limitée</i>)
「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
「初始提款期間」	指 自合資公司股東協議日期起至合資公司股東協議日期後24個月為止的期間，而根據合資公司股東協議的條款該期間可被視為已獲延長
「初始注資金額」	指 一筆相等於163,094,470英鎊（相等於約1,655,409,000港元）的金額
「利息差額保證」	指 就有關Apollo貸款，由MB基金II實體及共同擔保代理於2019年12月20日訂立的有關利息成本及存置成本差額的保證及彌償契據

釋 義

「2020年1月出資」	指 具有本通函董事會函件第2.6段所賦予該詞的涵義
「合資集團」	指 合資公司、物業公司群組及彼等各自不時的附屬公司（如有）
「合資公司」	指 Whiteley JV S.à r.l.，一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(<i>société à responsabilité limitée</i>)
「合資公司股東協議」	指 就合資公司的成立、營運及管理，中渝投資者、本公司、MB投資者及合資公司於2019年12月20日訂立的合資公司股東協議
「最後實際可行日期」	指 2020年1月20日，即於本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「貸款人權益出資保證限額」	指 在一筆相等於初始注資金額，即163,094,470英鎊（相等於約1,655,409,000港元）的金額減去（不重複計算）（其中包括）根據中渝置地權益出資保證作出的所有權益出資總額時及就有關當時的中渝置地權益出資保證，由或代表本公司（作為擔保人）作出的任何保證付款的總額。於最後實際可行日期，由於2020年1月出資（乃屬權益出資），根據該公告所披露的中渝置地權益出資保證的條款，貸款人權益出資保證限額減少3,067,469英鎊（相等於約31,135,000港元）至160,027,001英鎊（相等於約1,624,274,000港元）
「《上市規則》」	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「Lux出資協議」	指 (a) 就向控股公司1注入若干應收款項，合資公司及控股公司1於QRW2及QRW2買賣協議買方在場的情況下於2019年12月20日訂立的出資協議； (b) 就向控股公司2注入若干應收款項，控股公司1及控股公司2於QRW2及QRW2買賣協議買方在場的情況下於2019年12月20日訂立的出資協議；及 (c) 就向QRW2買賣協議買方注入若干應收款項，控股公司2及QRW2買賣協議買方於QRW2在場的情況下於2019年12月20日訂立的出資協議。
「大多數股東」	指 Fame Seeker Holdings Limited（由董事會主席張松橋先生間接全資擁有），其持有2,057,254,906股股份，於最後實際可行日期佔已發行股份約52.99%

釋 義

「經理」	指 合資公司的經理(<i>gérant</i>)
「MB基金II實體」	指 Meyer Bergman European Retail Partners II-TE, L.P.及Meyer Bergman European Retail Partners II-T, L.P.
「MB投資者」	指 MB Whiteleys S.à r.l.，一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(<i>société à responsabilité limitée</i>)，並為MB基金II實體間接及全資擁有
「夾層貸款協議」	指 就提供夾層貸款予控股公司1，由（其中包括）合資公司作為夾層控股公司、控股公司1作為借款人、載列於其中的原貸款人、代理及共同擔保代理於2019年12月20日訂立的夾層貸款協議
「債務人」	指 優先貸款協議及夾層貸款協議項下的債務人，為QRW2、Whiteley Affordable Limited、Whiteley Cinema Limited、發展公司、Whiteley Hotel Apartments Limited、Whiteley Hotel Manco Limited、Whiteley Hotel Propco Limited、Whiteley Penthouse North Limited、Whiteley Penthouse South Limited、Whiteley Manco Limited、Whiteley Quadruplex Limited、Whiteley Residential Blocker Limited、Whiteley Retail Limited、合資公司、控股公司1、控股公司2及QRW2買賣協議買方的統稱
「優先貸款」	指 以貸款形式向合資公司出資，而該貸款附有權利按優先基準獲取回報，連同就此按MB投資者與中渝投資者協定的回報率計算的累計年度優先回報
「物業公司群組」	指 控股公司1、控股公司2、QRW2買賣協議買方、QRW2、Whiteley Hotel PropCo Limited、Whiteley Hotel ManCo Limited、發展公司、Whiteley Manco Limited、Whiteleys Cinema Limited、Whiteley Penthouse South Limited、Whiteley Retail Limited、Whiteley Penthouse North Limited、Whiteley Hotel Apartments Limited、Whiteley Quadruplex Limited、Whiteley Affordable Limited、Whiteley Residential Blocker Limited及Whiteleys Bowling Limited的統稱
「該物業」	指 Whiteleys Centre，Queensway，倫敦W2 4YN
「QRW2」	指 Queens Road W2 Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，為該物業永久權益的法定及實益擁有人
「QRW2賣方借款金額」	指 於緊接訂立轉讓及抵銷文件前由QRW2及Whiteleys Bowling Limited於2019年12月20日結欠QRW2買賣協議賣方及其聯屬公司的總金額（包括應計利息）
「QRW2股份銷售金額」	指 1英鎊（相等於約10港元），即212,993,469英鎊（相等於約2,161,884,000港元）減去QRW2賣方借款金額
「QRW2買賣協議」	指 就買賣QRW2全部已發行股本，由QRW2買賣協議買方、QRW2買賣協議賣方及中渝投資者於2019年12月20日訂立的買賣協議

釋 義

「QRW2買賣協議買方」	指 Whiteley Lux HoldCo 3 S.à r.l.，一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(<i>société à responsabilité limitée</i>)，為QRW2買賣協議項下擬進行的交易作為收購工具而成立並為合資公司間接全資擁有的附屬公司
「QRW2買賣協議賣方」	指 MB Whiteleys Lux NewCo S.à r.l.，一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(<i>société à responsabilité limitée</i>)，為MB基金II實體間接全資擁有並為QRW2買賣協議的賣方
「QRW2豁免函」	指 日期為2019年12月19日QRW2買賣協議賣方及QRW2之間訂立的豁免函，據此QRW2買賣協議賣方解除QRW2結欠QRW2買賣協議賣方的債務
「相關比例」	指 就合資公司的一名股東而言，該股東所持有的D類股份總數除以於相關時間已發行的D類股份總數，以百分比表示（以及，於成交後及於最後實際可行日期，就MB投資者而言為53.92%及就中渝投資者而言為46.08%）
「第二份免息借款協議」	指 就有關本金總額為138,224英鎊（相等於約1,403,000港元）的免息借款，由中渝投資者（作為貸款人）及合資公司（作為借款人）於2019年12月20日訂立的免息借款協議
「優先貸款協議」	指 就提供若干優先貸款予優先貸款借款人，由（其中包括）控股公司2作為控股公司、優先貸款借款人、載於其中的原貸款人、代理及共同擔保代理之間於2019年12月20日訂立的優先貸款協議
「優先貸款借款人」	指 QRW2、Whiteley Affordable Limited、Whiteley Cinema Limited、發展公司、Whiteley Hotel Apartments Limited、Whiteley Hotel Manco Limited、Whiteley Hotel Propco Limited、Whiteley Penthouse North Limited、Whiteley Penthouse South Limited、Whiteley Manco Limited、Whiteley Quadruplex Limited、Whitely Residential Blocker Limited及Whiteley Retail Limited的統稱
「《證券及期貨條例》」	指 香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指 本公司股本中每股面值0.10港元的普通股
「股東」	指 股份持有人
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司
「交易」	指 合資公司股東協議項下擬進行的交易（即成立合資企業，包括就該成立由本公司提供財務資助）
「美元」	指 美元，美國的法定貨幣
「%」	指 百分比

於本通函及該公告內，英鎊已按1英鎊或£=10.15港元的匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何英鎊或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。



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)

執行董事：

張松橋先生 (主席)

林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)

黃志強先生 (副主席)

梁振昌先生

梁偉輝先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

Bermuda

獨立非執行董事：

林健鋒先生

梁宇銘先生

黃龍德博士

香港總辦事處及主要營業地點：

香港

灣仔港灣道26號

華潤大廈25樓

敬啟者：

主要交易 成立合資企業

1. 緒言

茲提述該公告。於2019年12月20日（英國時間）及香港交易時段完結後，中渝投資者、本公司、MB投資者及合資公司訂立一份有關成立、營運及管理合資公司的合資公司股東協議，而合資公司的主要業務於下文題為「合資公司的主要業務」一節概述。本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)交易之進一步詳情；(ii)本集團之財務資料；及(iii)《上市規則》規定之其他資料。

2. 成立合資企業

合資公司股東協議的主要條款概述如下：

2.1 日期

2019年12月20日（英國時間）

2.2 訂約方

- (i) 合資公司
- (ii) MB投資者
- (iii) 中渝投資者
- (iv) 本公司

中渝投資者為本公司間接全資附屬公司。經董事作出一切合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，MB投資者及其最終實益擁有人（其身份資料於下文題為「MB投資者的資料」一節作更詳盡的闡述）為獨立第三方。

2.3 成交／合資企業的成立

作為合資公司股東協議及於緊隨合資公司股東協議於2019年12月20日訂立後而完成的財務文件項下擬進行的交易的一部分，合資公司股東協議項下擬成立的合資企業於2019年12月20日成立（「成交」）。

2.4 合資公司的主要業務

成立合資公司的目的是為了(i)持有（直接或間接，視情況而定）物業公司群組的股份及（經由合資公司持有物業公司群組股份）該物業；及(ii)按照業務計劃及預算重建該物業，以提供一個包括住宅、零售、酒店以及休閒及相關用途的綜合用途發展項目（合稱「業務」）。

於成交後，QRW2買賣協議買方按照QRW2買賣協議以QRW2股份銷售金額之代價向QRW2賣方收購QRW2的全部已發行股本，並由QRW2買賣協議賣方、QRW2及QRW2買賣協議買方各自履行其於轉讓及抵銷文件及QRW2豁免函項下責任的方式完成支付。中渝投資者僅是為獲得(i)由QRW2買賣協議賣方提供的就有關QRW2及該物業若干信息的若干慣常保證的利益（包括（除其他事項外）QRW2買賣協議賣方、QRW2及其附屬公司（「QRW2集團」）以及QRW2集團負債及資產，包括該物業）；及(ii)QRW2買賣協議賣方就成交前期間內的稅項負債所提供的稅項彌償契諾。QRW2買賣協議賣方於保證及稅項契諾項下的責任以1英鎊（相等於約10港元）限，除非存在欺詐行為。因此，已為中渝投資者的利益制定一份保證及彌償保險計劃（「保證及彌償計劃」），故此，倘於QRW2買賣協議日期出現中渝投資者並不知悉的根據QRW2買賣協議就違反保證或稅項契諾提出的申索，中渝投資者可根據該保證及彌償計劃行使追索權提出申索（受限於保證及彌償計劃的條款及除外條款）。除保證及彌償計劃外，中渝投資者亦可受益於與股份及該物業產權有關的補足資產保障計劃（「補足產權計劃」）。補足產權計劃為違反QRW2買賣協議中與股份所有權及該物業所有權有關的保證（但不包括其他保證或稅項契諾）提供了額外保障。

QRW2買賣協議賣方

QRW2買賣協議賣方是一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(*société à responsabilité limitée*)並由MB基金II實體間接全資擁有。QRW2買賣協議賣方的主要業務為投資控股。

經董事作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，QRW2買賣協議賣方、MB基金II實體及彼等的最終實益擁有人（其身份資料於下文題為「MB投資者的資料」一節作更詳盡的闡述）為獨立第三方。

QRW2買賣協議買方

QRW2買賣協議買方是一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(*société à responsabilité limitée*)並為合資公司的間接全資附屬公司。QRW2買賣協議買方是就QRW2買賣協議項下擬進行的交易作為收購工具而成立。

QRW2

QRW2是一間於香港註冊的有限公司，惟其為英格蘭稅務居民，並於成交後為合資公司的間接全資附屬公司。QRW2為該物業永久權益的法定及實益擁有人（且連同其他物業公司群組，為該物業全部權益的法定及實益擁有人）。QRW2的主要業務為物業投資及發展。

該物業

該物業位於Queensway，倫敦W2 4YN。該物業佔地約3.3英畝，曾經是倫敦首間百貨公司。及後於1980年代，該物業獲重建為購物中心。業務現時的計劃是將該物業塑造為擁有153間公寓、一間五星級酒店及由各式獨立零售商戶組成的零售空間、一座設備先進的健身中心、影院、餐廳及咖啡廳，藉以於倫敦市中心優越地段提供無與倫比的再發展機會。現時預計重建項目將於2023年初完成。

2.5 初始股本認購

根據合資公司股東協議條款，成立合資公司以作為物業公司群組的最終控股公司，以及按照合資公司股東協議項下條款透過物業公司群組間接持有及發展該物業。

中渝投資者提供的中渝免息借款及以提供中渝免息借款予合資公司的出資方式認購合資公司股份

於成交後，中渝投資者訂立第一份免息借款協議、第二份免息借款協議及中渝出資協議，概述如下：

- (i) 中渝投資者（作為貸款人）及QRW2買賣協議買方（作為借款人）訂立第一份免息借款協議，據此中渝投資者向QRW2買賣協議買方提供本金總額為18,767,306英鎊（相等於約190,488,000港元）的借款（「第一份中渝免息借款」）。第一份中渝免息借款為免息及QRW2買賣協議買方須於2020年3月31日向中渝投資者悉數償還第一份中渝免息借款。

- (ii) 中渝投資者（作為貸款人）及合資公司（作為借款人）訂立第二份免息借款協議，據此中渝投資者向合資公司提供本金總額為138,224英鎊（相等於約1,403,000港元）的借款（「第二份中渝免息借款」，連同第一份中渝免息借款，合稱「中渝免息借款」）。第二份中渝免息借款為免息及合資公司須於2020年3月31日向中渝投資者悉數償還第二份中渝免息借款。
- (iii) 中渝投資者（作為出資人）及合資公司（作為發行人）在QRW2買賣協議買方在場的情況下訂立中渝出資協議，據此中渝投資者同意將第一份免息借款協議及第二份免息借款協議的利益提供並轉讓予合資公司，以換取(i)發行189,009股A類股份（佔於合資公司股東協議日期全部已發行的A類股份的100%及於最後實際可行日期全部已發行的A類股份的86.04%）、1股C類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的C類股份的50%）、4,608股D類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的D類股份的46.08%）、25股E類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的E類股份的25%）及1股F類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的F類股份的50%），全部按彼等各自的面值獲發行；及(ii)將18,711,886英鎊（相等於約189,926,000港元）撥入合資公司的股份溢價賬。
- (iv) 於成交後，根據（其中包括）中渝投資者、合資公司、控股公司1、控股公司2及QRW2買賣協議買方之間載列於中渝出資協議和Lux出資協議的安排，中渝免息借款已被轉換為股本並最終以合併方式抵銷。

提供中渝免息借款已由本公司的內部資源以現金撥付。

MB投資者的初始股本認購

於成交後，根據（其中包括）合資公司、QRW2買賣協議買方及MB投資者之間載列於轉讓及抵銷文件及QRW2豁免函的安排，MB投資者被視為已注資212,993,469英鎊（相等於約2,161,884,000港元）予合資公司（「MB投資者初始出資」）並已獲發行(i) 2,129,880股每股面值為1英鎊（相等於約10港元）的B類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的B類股份約99.44%），並已將相等於210,858,120英鎊（相等於約2,140,210,000港元）的金額撥入合資公司的股份溢價賬，及(ii) 1股C類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的C類股份的50%）、5,392股D類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的D類股份的53.92%）、75股E類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的E類股份的75%）及1股F類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的F類股份的50%），全部按彼等各自的面值發行。

緊隨合資公司股東協議訂立後，原先由MB投資者於緊於合資公司股東協議訂立前所持有的全部12,000股每股面值為1英鎊（相等於約10港元）的股份已被轉換為12,000股B類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的B類股份的約0.56%，且連同上文所述向MB投資者發行的2,129,880股B類股份，佔於最後實際可行日期全部已發行的B類股份的100%）。

據各自經公平磋商後釐定的關於合資公司股本附於不同類別股份的投票權、股息及／或資本回報權利的安排已於合資公司股東協議及合資公司的公司章程內訂明。

於合資公司股本中附於不同類別股份目的在於實行中渝投資者與MB投資者之間就合資公司之控制權及其所產生的經濟經公平磋商後釐定的安排。C類股份用於實施控制權（及並不附帶任何經濟權）（詳情載列於下文題為「投票安排」一節），而A類、B類、D類、E類及F類股份用於實施經濟權（及並不附帶任何控制權）（詳情載列於下文題為「資本回報及利潤分配」一節）。其中，中渝投資者與MB投資者按MB投資者的注資金額212,993,469英鎊（相等於約2,161,884,000港元）（詳情載列於本節「初始股本認購—MB投資者的初始股本認購」）與中渝投資者已注資的金額（詳情載列於上文題為「初始股本認購—中渝投資者提供的中渝免息借款及以提供中渝免息借款予合資公司的出資方式認購合資公司股份」一節）及中渝投資者將予注資的金額（詳情載列於下文題為「出資」一節）合共182,000,000英鎊（相等於約1,847,300,000港元）所反映的比率認購D類股份。

鑒於中渝投資者於合資公司擁有的50%投票權（詳情載列於下文題為「投票安排」一節），合資公司採用權益入賬法於本集團的合併財務報表將被視為本公司一間50:50的合資企業（而非附屬公司）。

2.6 出資

於初始提款期間的任何時間並且僅至中渝投資者已提供初始注資金額之前，如任何經理（在合理行事並已充分考慮發展經理的建議的情況下）基於與業務相關的任何原因決定合資公司需要超出可供動用現金資源的額外資金（就該超出部分而言，「中渝初始注資金額」），在合資公司股東協議所載要求已獲達成，且總金額不超過初始注資金額情況下，中渝投資者須於初始提款期間不可撤銷地及無條件地承諾透過認購A類股份向合資公司進一步注資以提供任何中渝初始注資金額（「中渝初始注資」），直至中渝投資者提供的中渝初始注資合計相等於初始注資金額。倘初始提款期間屆滿，初始注資金額未獲全部要求提供，中渝投資者將提供初始注資金額的剩餘金額（「剩餘金額」）。

於最後實際可行日期，中渝投資者向合資公司進一步注資合共3,067,469英鎊（相等於約31,135,000港元），以換取(i)進一步按各自面值發行30,675股A類股份（佔於最後實際可行日期全部已發行的A類股份的13.96%）及(ii)將3,036,794英鎊（相等於約30,824,000港元）撥入合資公司的股份溢價賬，因此，提供初始注資金額3,067,469英鎊（相等於約31,135,000港元）（「2020年1月出資」）。

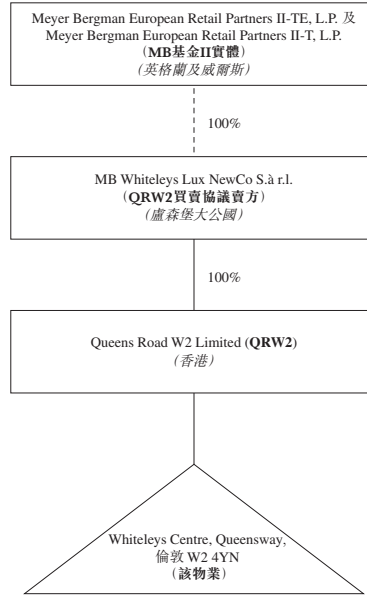
合資公司股東協議項下的中渝初始注資（包括剩餘金額）已由或將由本公司通過內部資源以現金撥付。

在合資公司需要額外注資的情況下，一般而言，中渝投資者及MB投資者各自可選擇（但無義務）按比例（經參考其相關比例）撥付有關額外注資，及在其他方選擇不為有關額外注資按比例全部或部分撥付資金的情況下，亦撥付其他各方未按比例注資的資金。任何該等金額將透過優先貸款或以認購F類股份的方式撥付。

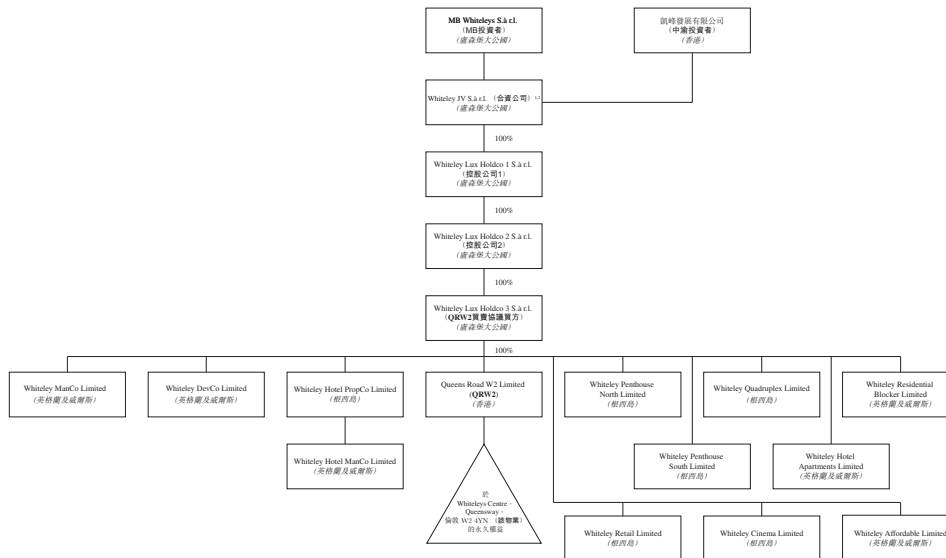
董事會函件

上述緊接成交前及緊隨成交後的公司股權架構可以圖表方式呈列如下：

之前



之後



附註：

- 有關合資公司股權的資料已於上文題為「初始股本認購-中渝投資者提供的中渝免息借款及以提供中渝免息借款予合資公司的出資方式認購合資公司股份」及「初始股本認購- MB投資者的初始股本認購」的部分作更詳盡的闡述。
- 於成交後，MB投資者及中渝投資者各自於合資公司股東協議存續期間並受當中的違約條款所限的任何時候，藉其各自持有的1股C類股份分別擁有合資公司50%的投票權。

2.7 本公司提供的財務資助

就合資公司股東協議項下擬成立合資企業，合資公司已根據財務文件尋求外部融資。於成交後，本公司將提供若干擔保或財務資助，概述如下：

MB投資者IFA保證

就合資公司股東協議項下擬成立合資企業及於成交後，本公司就有關中渝投資者適當並如期履行及遵守其支付初始注資金額（詳情載列於上文題為「出資」一節）的責任，無條件地及不可撤回地同意向合資公司作出保證並承諾賠償（「**MB投資者IFA保證**」）。本公司的責任受限於相等於該等初始注資金額的合計總額。

任何貸款人權益出資保證限額的減少（惟因本公司提供合格信用證所導致者除外），亦應即時相應減少本公司於**MB投資者IFA保證**項下的總責任。於最後實際可行日期，由於2020年1月出資及其後貸款人權益出資保證限額的減少，根據該公告所披露的合資公司股東協議的條款，本公司於**MB投資者IFA保證**項下的總責任減少3,067,469英鎊（相等於約31,135,000港元）至160,027,001英鎊（相等於約1,624,274,000港元）。

為免生疑問，待中渝投資者或中渝擔保人根據合資公司股東協議完成初始注資金額的權益出資後，**MB投資者IFA保證**將告終止。

為向財務文件項下的債務人（均為合資集團的成員）的責任提供支持，於成交後，本公司亦已訂立(i)成本超支保證；及(ii)中渝置地權益出資保證，概述如下：

(i) 中渝置地權益出資保證

就合資公司股東協議項下擬成立合資企業及於成交後，本公司已就合資公司股東協議項下有關中渝投資者擬承擔的權益出資總金額（即等於初始注資金額，詳情載列於上文題為「出資」）的支付責任，以一節共同擔保代理為受益人訂立免息及無抵押並以上限為不超過貸款人權益出資保證限額的中渝置地權益出資保證。

任何貸款人權益出資保證限額的減少，亦應相應減少本公司於中渝置地權益出資保證項下的總責任。於最後實際可行日期，由於2020年1月出資及其後貸款人權益出資保證限額的減少，根據該公告所披露的中渝置地權益出資保證的條款，本公司於中渝置地權益出資保證項下的總責任減少3,067,469英鎊（相等於約31,135,000港元）至160,027,001英鎊（相等於約1,624,274,000港元）。

為免生疑問，待中渝投資者根據合資公司股東協議完成初始注資金額的權益出資後，中渝置地權益出資保證將告終止，惟須根據中渝置地權益出資保證的條款通知及應用該等權益出資。

(ii) 成本超支保證

就合資公司股東協議項下擬成立合資企業及於成交後，本公司就財務文件項下就合資集團有關該物業發展的發展成本及成本超支（如適用）的出資責任，以共同擔保代理為受益人訂立免息及無抵押及最高金額為82,500,000英鎊（相等於約837,375,000港元）的成本超支保證。MB投資者須向中渝投資者支付於成本超支保證項下按事先協定的息率計算的有關MB投資者不時尚未支付的相關比例保證金的佣金。事先協定的息率乃由MB投資者及中渝投資者在考慮(i)合資公司及中渝擔保人之聯屬公司（透過其於合資公司之權益）將獲提供成本超支保證的利益；(ii)各股東及其聯屬公司提供成本超支保證的能力及／或可調撥資源或其他來源及該等實體可能提供成本超支保證的條款；及(iii)要求提供成本超支保證的可能性後，經商業及公平磋商達成。

本公司於成本超支保證項下的承諾為有條件承諾，主要指當根據財務文件發展成本或成本超支（根據成本超支保證獲擔保者）逾期，而債務人無法支付時將提供的保證。成本超支保證自2019年12月20日開始，一般來說，會於以下較早情況下終止(i)根據財務文件條款，物業主要開發項目被視為完成之時；及(ii)根據成本超支保證條款，已支付成本超支保證下的可收回款項最高金額（82,500,000英鎊（相等於約837,375,000港元））或根據成本超支保證條款以其他方式完成注資之時。

2.8 MB基金II實體提供的財務資助

於成交後，MB基金II實體已通過彼等的管理合夥人，Meyer Bergman European Retail Partners II GP Limited以共同擔保代理為受益人訂立有關利息成本及存置成本的差額及上限為32,500,000英鎊（相等於約329,875,000港元）的利息差額保證。中渝投資者須向MB投資者支付一筆於利息差額保證項下按事先協定的息率計算的有關中渝投資者不時尚未支付的相關比例保證金的佣金。事先協定的息率乃由MB投資者及中渝投資者經考慮中渝擔保人就有關成本超支保證（詳情載於上文「公司提供的財務資助—(ii)成本超支保證」一節）所考慮的大體相似因素後，經商業及公平磋商達成。

MB基金II實體根據利息差額保證的承諾為有條件承諾，主要指當根據財務文件利息成本或存置成本（根據利息差額保證獲擔保者）逾期，而債務人無法支付時將提供的保證。利息差額保證自2019年12月20日開始，一般來說，會於以下較早情況下終止(i)根據財務文件條款，所有擔保責任獲解除時；及(ii)根據利息差額保證條款，已支付利息差額保證下的可收回款項最高金額或根據利息差額保證條款以其他方式完成注資或扣減之時。

2.9 釐定初始股本認購、中渝初始注資項下的初始注資金額及財務資助的基準

由中渝投資者（以提供中渝免息借款予合資公司的出資方式）及MB投資者各自於合資公司的初始股本認購金額、中渝初始注資項下的初始注資金額及本公司及MB基金II實體提供的財務資助均經合資公司股東協議的各方公平磋商並參考（包括但不限於）(i)倫敦（尤其是該物業所在地Queensway)物業市場的現況；(ii)發展該物業的資金需求、實際及預期的項目成本及預期的回報；(iii)中渝投資者及MB投資者各自須於成交後及於初始提款期間任何時候出資的資本承擔總額；(iv) MB投資者初始出資，其反映該物業的收購成本及於其向合資公司轉讓前在該物業的初始開發階段所產生的成本之總和；及(v)合資公司向合資公司股東所作的潛在資本回報及利潤分配釐定。

董事會認為中渝投資者（以提供中渝免息借款予合資公司的出資方式）於合資公司的初始股本認購金額、中渝初始注資項下的初始注資金額及本公司提供的財務資助各自均經公平磋商並基於一般商業條款。

2.10 合資公司的董事會

合資公司經理人數最多為四人。MB投資者及中渝投資者可各自提名最多兩人擔任經理。

2.11 該物業發展的日常管理

發展公司，即物業公司群組其中一間，將負責該物業的一般日常管理及發展，包括根據業務計劃及預算就發展管理協議項下發展經理的職責和責任監督發展經理並與其合作。有關發展的若干重大決定為保留事項並須取得合資公司股東的批准。QRW2於發展管理協議、現時的建築合約及專業團隊的委任的位置已（或將）由發展公司取代。

2.12 投票安排

根據合資公司股東協議，MB投資者及中渝投資者以其作為A類股份、B類股份、D類股份、E類股份及／或F類股份（視情況而定）的持有人同意放棄彼等分別作為該等身份的投票權。於成交後，MB投資者及中渝投資者因此各自於合資公司股東協議存續期間並受當中的違約條款所限的任何時候，藉其持有的1股C類股份分別擁有合資公司50%的投票權。

2.13 僵局

如果未能就合資公司股東協議中列明的保留事項取得合資公司股東的一致批准（「僵局」），合資公司股東須各自將有關該事項的討論結果上報至彼等各自組織內的高級管理層，以期達成有關該事項的解決方案或協議。

於合資公司股東的高級管理層在僵局的15個營業日（「初始上報期間」）內尚未達成解決方案或協議的情況下，合資公司股東須向合資公司股東協議所載的中渝投資者及MB投資者各自提名的代表上報有關事項的討論結果，並作出合理努力促成召開該等個別人士之間的面對面會議，而在無法促成面對面會議的情況下，促成召開該等個別人士之間的電話會議，以期達成有關該事項的解決方案或協議（「升級會議」）。

倘於初始上報期間結束後的15個營業日內並無於升級會議上達成解決方案或協議，則(i)業務計劃及／或預算所載的有關事項或行動方針將在不作修訂或修改的情況下實施，或倘業務計劃及／或預算並未載列該事項或行動方針，則該事項或行動方針在初始提款期間屆滿（或倘中渝投資者已悉數撥付初始注資金額當日的更早時候）（「第一個關鍵日期」）前將不會實施（「現狀」）；(ii)第一個關鍵日期後及截至2023年6月30日或當時現行的業務計劃可能載列的實際可行成交的該等較後日期（以較早發生者為準）（「第二個關鍵日期」），倘中渝投資者及MB投資者（以書面一致協議方式）釐定該物業的發展於僵局後的至少三個月並無任何重大進展（「無重大進展事件」）或倘項目監理釐定在僵局後滿三個月當日後的15個營業日內中渝投資者及MB投資者無法協定是否存有無重大進展事件（誠如Apollo貸款所載），則須存有買／賣事件（「買／賣事件」），否則以現狀為準；及(iii)於第二個關鍵日期後任何時候，須存有合資公司股東協議所述的買／賣事件。

2.14 資本回報及利潤分配

經理及／或合資公司股東須在接獲相關可分配現金後即時促使合資公司根據合資公司股東協議分配可分配現金，目標旨在將合資公司股東投資合資公司所產生的回報最大化。根據合資公司股東協議中詳細說明的若干調整，其摘要如下：

- (i) 倘有優先貸款，先分配予作出有關優先貸款的合資公司股東，分配基準為按根據各筆優先貸款的出資金額比例而定，倘有多於一筆的優先貸款，則先分配予以首筆出資的優先貸款，再順序分配至最後一筆出資的優先貸款，直至有關優先貸款及所有相關利息及開支（包括合資公司開支）悉數償還；
- (ii) 其次向中渝投資者分配，直至其就A類股份而收到的分配總額（未免生疑，不包括償還任何優先貸款的分配）相當於其通過A類股份向合資公司作出的出資；
- (iii) 第三則向中渝投資者分配，直至其就A類股份而收到的分配總額（未免生疑，不包括償還任何優先貸款的分配）產生相當於中渝投資者與MB投資者就中渝投資者通過A類股份向合資公司作出出資而協定的優先收益；
- (iv) 第四，向持有F類股份的合資公司股東分配，直至彼等就各自的F類股份而收到的分配總額（未免生疑，不包括償還任何優先貸款的分配）相當於彼等各自通過F類股份向合資公司作出的出資；

- (v) 第五，向持有F類股份的合資公司股東分配，直至彼等就各自的F類股份而收到的分配總額（未免生疑，不包括償還任何優先貸款的分配）產生相當於中渝投資者與MB投資者就彼等各自通過F類股份向合資公司作出出資而協定的優先收益；
- (vi) 第六，向MB投資者分配，直至其就B類股份而收到的分配總額（未免生疑，不包括償還任何優先貸款的分配）相當於其通過B類股份向合資公司作出的出資；
- (vii) 第七，根據合資公司各股東向資本盈餘賬作出的出資總額，按比例償還資本盈餘賬中的任何金額；
- (viii) 第八，持有D類股份的合資公司股東之間按比例分配，直至中渝投資者就A類股份、D類股份及F類股份而收到的分配總額（未免生疑，不包括償還任何優先貸款的分配）產生相當於中渝投資者與MB投資者就彼等各自通過A類股份、D類股份及F類股份向合資公司作出出資而協定的優先收益；及
- (ix) 第九，持有E類股份的合資公司股東之間按比例分配。

合資公司及各合資公司股東須行使彼等作為股東的相關權力或以其他方式（透過行使該等權力可盡其所能）以便促成各物業公司群組在法律准許的範圍內及遵從各物業公司群組規管文件的情況下將在接獲任何可分配現金後即時向其直接股東作出分配。

2.15 其他條款

合資公司股東協議亦有訂明其他慣常的並經公平磋商的條款，以規範各方作為合資公司股東的關係，其中包括，股份轉讓的限制、鎖定期限、違約以及終止安排。

3. MB投資者的資料

MB投資者是一間按盧森堡大公國法律存續及組成的私人有限公司(*société à responsabilité limitée*)並為MB基金II實體間接全資擁有。MB基金II實體由Meyer Bergman European Retail Partners II GP Limited（作為普通合夥人，並由Marcus Meijer先生間接控制）管理。MB基金II實體於2011年11月14日成立。

MB投資者的主要業務為投資合資公司並持有合資公司的股份。MB投資者由Meyer Bergman（一間私有房地產投資管理機構）提供建議。Meyer Bergman以歐洲主要市場當中管理不善或未充分利用的物業為目標，通常透過其廣泛的網絡取得場外交易資源。其活躍地利用這種模式為MB投資者的投資者（包括領先的退休基金、主權財富基金、捐贈基金及資產經理）帶來可觀回報。

4. 中渝投資者及本集團的資料

中渝投資者為於香港註冊成立的有限公司並為本公司間接全資擁有的附屬公司。成立中渝投資者用作從事投資控股及物業投資，其首次活動為訂立並履行合資公司股東協議。本集團的主要業務為發展及投資房地產以及財務投資。

5. 交易的理由及裨益

董事會認為於合資公司股東協議項下擬成立合資企業的成功設立以及由合資公司收購該物業可為本集團提供一個擴展至主要國際門戶城市例如倫敦並進一步分散其投資組合的機會。該物業將被重建為位於倫敦的一個優質住宅及商業物業以改造倫敦W2區Queensway北端並為與倫敦市中心海德公園(Hyde Park)及諾丁山(Notting Hill)鄰近的地區帶來殷切期待的投資。透過與MB投資者合作就該物業進行重建，董事會相信重建工程將可提昇該物業的形象及吸引力，令其可提供更佳的住宅及零售體驗及全新的休閒設施。董事會相信本集團參與合資公司可讓本集團從租金收入產生穩定、強勁及經常性的現金流，並於出售階段，為本集團帶來銷售收益及回報。

此外，根據財務文件及合資公司股東協議由本公司所提供的財務資助可確保合資公司就該物業重建將擁有充足資金。

董事認為，交易的條款經過公平磋商且交易基於一般商業條款，條款整體而言實屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

6. 交易的財務影響

合資公司將採用權益會計法於本集團的合併財務報表入賬，視為本公司一間50:50投資的合資企業（而非附屬公司）。

7. 一般事項

就按照《上市規則》第14.15(2)條計算代價比率而言，代價的價值應為本公司有關合資公司股東協議項下擬成立合資企業的資本承擔總額及由本公司所提供的財務資助的總和，詳情載列於上文題為「初始股本認購-中渝投資者提供的中渝免息借款及以提供中渝免息借款予合資公司的出資方式認購合資公司股份」、「出資」及「本公司提供的財務資助」的部分。

由於根據《上市規則》第14.07條及第14.15(2)條計算有一項或多項適用百分比率超過25%但全部低於100%，交易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。

經董事作出一切合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，概無股東於成交當日於交易中擁有與其他股東存有重大差異的權益。因此，倘本公司將就批准交易召開股東特別大會，概無股東須放棄投票。

由於本公司就訂立交易已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，該書面批准已獲本公司接納以代替召開股東特別大會以批准訂立交易。

8. 聯交所授出的豁免

誠如本公司日期為2020年1月15日的公告所述，本公司已向聯交所申請並取得豁免遵守上市規則第14.41(a)條規定，將寄發本通函的限期由2020年1月15日延至2020年2月15日。

9. 推薦意見

董事認為，交易的條款經過公平磋商且交易基於一般商業條款，條款整體而言實屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。倘本公司就批准交易而召開股東特別大會，董事會將推薦股東投票贊成交易。

10. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄的資料。

此 致

列位股東 台照

承董事會命
中渝置地控股有限公司
副主席兼董事總經理
林孝文
謹啟

2020年1月24日

1. 本集團之財務資料

本集團截至2016年、2017年及2018年12月31日止三個財政年度各年及截至2019年6月30日止六個月的財務資料載於本公司於聯交所網站(<http://www.hkexnews.hk>)及本公司網站(<http://www.ccland.com.hk>)上傳之有關年報。

亦請參閱以下有關年報及中期報告的快速鏈接：

- 本公司於2019年9月4日刊發的截至2019年6月30日止六個月的中期報告（第13至34頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0904/ltn20190904694_c.pdf

- 本公司於2019年4月10日刊發的截至2018年12月31日止年度的年報（第37至107頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2019/0410/ltn20190410590_c.pdf

- 本公司於2018年4月13日刊發的截至2017年12月31日止年度的年報（第35至101頁）：

https://www1.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2018/0413/ltn20180413524_c.pdf

- 本公司於2017年4月11日刊發的截至2016年12月31日止年度的年報（第33至95頁）：

http://www.hkexnews.hk/listedco/listconews/sehk/2017/0411/LTN20170411615_c.pdf

2. 債務聲明

於2019年11月30日（即本通函付印前就本債務聲明而言的最後實際可行日期）營業時間結束時，本集團擁有的銀行借貸總額約為7,905,576,000港元（全數以本集團賬面值合共約14,716,455,000港元的投資物業以及物業及設備作抵押）、無抵押應付票據1,922,333,000港元及租賃負債40,298,000港元。

於2019年11月30日，本集團有以下或然負債／財務擔保：

1. 就合資企業購入永久業權地塊向其賣家作出202,110,000港元的擔保。
2. 就授予合資企業的貸款向銀行作出最高1,106,552,000港元的擔保，其中1,106,552,000港元的額度已使用。
3. 就授予聯營公司的貸款向銀行及一名獨立第三方作出最高1,479,375,000港元的擔保，其中1,479,375,000港元的額度已使用。

除上述或本通函其他章節所披露以及集團內債務外，於2019年11月30日營業時間結束時，本集團概無已發行及未償還或同意將予發行的任何債務證券、有期貸款、貸款資本、銀行透支、貸款或其他類似債務、承兌負債（除正常貿易票據外）或承兌信貸、債權證、按揭、抵押、金融租賃或租購承擔（無論屬已擔保、無擔保、已抵押及無抵押）、擔保或其他重大或然負債。

3. 營運資金

經作出合理及仔細查詢後，董事認為，經考慮交易之影響及本集團現時可用財務資源，包括從其業務營運產生的內部資金及可用財務融資，在並無不可預見的情況下本集團擁有充足營運資金以滿足其於本通函日期起未來最少12個月的業務運營。

4. 本集團的財務及經營前景

本集團的主要業務為物業發展及投資以及財務投資。自2017年初，本集團已開始建立其全球物業投資組合，現於英國、澳洲、香港及中國內地均有投資及發展項目。除透過合資公司投資物業外，本集團將繼續透過收購及專注於中國一線城市、香港及其他主要國際門戶城市（如倫敦及墨爾本）以發展或投資為目的開展選擇性投資（可能以股權合作、合資公司或其他形式進行），推進其資產基礎的多元化。本集團將繼續維持審慎的策略，同時以股權合作、合資或其他形式來實現擴大其投資組合的目標。

就財務投資業務而言，本集團已將盈餘資金投資於一個由上市股本證券、非上市投資基金及債務工具組成的多元化組合。本集團將繼續採取審慎的投資策略並評估其投資組合的表現，及對其投資及時作出適當調整，以為其股東產生可觀回報。

展望未來，本集團相信倫敦將仍是具有長期商業吸引力的國際都市。香港經濟平穩增長，租賃物業市場仍將穩健。本集團將繼續尋求其他項目的機會，以建立穩定的經常性租金收入及物業銷售收入的均衡物業組合，為我們的股東帶來滿意的回報。

1. 責任聲明

本通函的資料乃遵照《上市規則》而刊載，旨在提供有關本公司的資料；董事願就本通函的資料共同及個別地承擔全部責任。各董事在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函所載資料在各重要方面均屬準確及完備，並無誤導或欺詐成分，且無遺漏任何其他事項，足以令致本通函或其所載任何陳述產生誤導。

2. 董事及最高行政人員於本公司或相聯法團之股份、相關股份及債權證之權益及淡倉

除以下披露外，於最後實際可行日期，概無董事及本公司最高行政人員於本公司或任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債權證中擁有(a)根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部規定須知會本公司及聯交所之任何權益及淡倉（包括根據《證券及期貨條例》的相應條文被當作或視為擁有的權益及淡倉），或(b)根據《證券及期貨條例》第352條須記錄於該條例所指之登記冊之任何權益及淡倉，或(c)根據《上市規則》有關《上市發行人董事進行證券交易的標準守則》（「標準守則」）須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

於股份的權益（好倉）

董事姓名	股份權益		根據本公司	權益合計	概約百分比 ³
	個人權益	公司權益	授出購股權的 相關股份權益 ²		
張松橋	-	2,057,254,906 ¹	-	2,057,254,906	52.99
林孝文	486,753	-	25,911,869	26,398,622	0.68
梁振昌	667,000	-	1,521,900	2,188,900	0.06
梁偉輝	-	-	3,043,800	3,043,800	0.08

附註：

- 有關股份由Fame Seeker Holdings Limited（「Fame Seeker」）直接持有，而Fame Seeker由Windsor Dynasty Limited（「Windsor Dynasty」）全資擁有，而Windsor Dynasty則由董事會主席張松橋（「張先生」）全資擁有。因此，張先生被視為擁有透過Fame Seeker所持有相同股份數目的權益。

2. 有關董事根據本公司授出的購股權於相關股份的權益詳情如下：

董事姓名	行使期	行使價 (每股港元)	授出而未行使的 購股權數目
林孝文	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	21,853,469
	01-01-2011至02-09-2020	3.2624	4,058,400
梁振昌	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	1,521,900
梁偉輝	03-09-2010至02-09-2020	3.2624	3,043,800

3. 概約百分比指董事的權益合計佔本公司於最後實際可行日期已發行股本的百分比（取至小數點後兩個位）。

除張先生為Windsor Dynasty及Fame Seeker的唯一董事外，於最後實際可行日期，

- (a) 概無董事為於本公司股份及相關股份中擁有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及3分部條文須向本公司及聯交所披露之權益或淡倉之公司之董事或僱員；
- (b) 概無董事於本集團任何成員公司自2018年12月31日（即本集團最近期刊發經審核賬目的日期）以來收購或出售或租賃或擬收購或出售或租賃的任何資產中直接或間接擁有任何權益；及
- (c) 於最後實際可行日期，概無董事於任何有關本集團業務的重大合約或安排中擁有重大權益。

3. 競爭利益

於最後實際可行日期，張先生為Y. T. Realty Group Limited（渝太地產集團有限公司，「渝太」）（其股份於聯交所主板上市）的執行董事，並被視為於渝太的已發行股份中擁有17.10%的權益。渝太是一間投資控股公司及其附屬公司的主要業務包括物業投資及物業買賣。於最後實際可行日期，張先生亦於從事物業投資及物業管理服務業務的私人公司擁有個人權益。因此，張先生被認為於與本集團業務可能競爭的業務中擁有權益。

董事均知悉張先生對本公司負有受信責任，其於履行其作為董事的職責時須避免引起實際或潛在的利益與職責的衝突，且不得為自身利益而損害本公司的利益。此外，公司細則訂有條文禁止董事就批准其或其任何聯繫人擁有重大權益的任何合約或安排或任何其他建議的任何董事會決議案（惟若干准許事宜除外）進行投票或計入法定人數。因此，董事認為，本公司能獨立於該等張先生被視為擁有權益並與本集團業務可能競爭的業務之外並按公平基準經營本集團的業務。

除上文所披露外，於最後實際可行日期，就董事所深知，概無董事或彼等各自的緊密聯繫人於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的任何業務中擁有任何權益。

4. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團任何成員公司訂有或擬訂立任何服務合約（惟不包括於一年內屆滿或本集團有關成員公司可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）的合約）。

5. 重大合約

除下文所披露外，概無任何本集團成員公司於緊接最後實際可行日期前兩年內訂立任何重大合約（並非於一般業務過程中訂立的合約）：

- (a) 妙領投資有限公司（本公司直接全資附屬公司，「妙領」）、Glorious Everest Limited（「**Glorious Everest**」）、Main Star Limited（「**Main Star**」）及美灣國際有限公司（一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司並由妙領約佔48.98%、Glorious Everest約佔40.82%及Main Star約佔10.20%直接持有，「合資公司」）為規範合資公司的成立、經營及管理於2018年4月30日訂立之股東協議，而本公司的注資總額不超過約人民幣734.7百萬元；
- (b) 於2018年10月30日，Worthwell Investments Limited（一間由本公司間接全資擁有的公司）認購本金額為25,000,000美元於2020年到期總金額為565,000,000美元的優先票據，有關票據由景程有限公司發行並由天基控股有限公司及其附屬公司擔保；
- (c) Perfect Point Ventures Limited（一間本公司間接全資附屬公司，作為發行人「發行人」）、本公司（作為擔保人）、海通國際證券有限公司（「海通」）（作為獨家全球協調人、聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人）、香江證券有限公司（「香江證券」）（作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人）及東方證券（香港）有限公司（作為聯席賬簿管理人及聯席牽頭經辦人，與海通及香江證券統稱為「聯席牽頭經辦人」）就（其中包括）由發行人發行2022年到期250,000,000美元的6.35%有擔保票據（「票據」）及由上述各聯席牽頭經辦人認購有關金額的票據而訂立日期為2019年5月30日的認購協議；
- (d) 於2019年6月6日發行的有關票據的全球票據證書；
- (e) 本公司以票據持有人（「票據持有人」）及賬戶持有人（如契據所定義）為受益人簽立的日期為2019年6月6日的保證契據，保證發行人應向票據持有人及賬戶持有人支付所有款項；
- (f) 本公司以賬戶持有人及票據持有人為受益人，以構成票據及作出安排以在若干情況下保護賬戶持有人的利益而簽立日期為2019年6月6日的契諾；
- (g) 合資公司股東協議；
- (h) QRW2買賣協議；

- (i) 第一份免息借款協議；
- (j) 第二份免息借款協議；
- (k) 中渝出資協議；
- (l) 中渝置地權益出資保證；及
- (m) 成本超支保證。

6. 訴訟

於最後實際可行日期，本集團成員公司概無牽涉任何重大訴訟或索償，及據董事所知，本集團任何成員公司亦無尚未了結或面臨威脅的重大訴訟或索償。

7. 重大不利變動

直至及包括最後實際可行日期，董事確認，自2018年12月31日（即本集團最近期編製已刊發經審核賬目的日期）以來，本集團的財政或經營狀況概無任何重大不利變動。

8. 其他資料

- (a) 本公司的註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司總辦事處及於香港的主要營業地點為香港灣仔港灣道26號華潤大廈25樓。
- (c) 本公司的股份過戶登記處香港分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心54樓。
- (d) 本公司的公司秘書為張鳳儀，彼為香港特許秘書公會及特許秘書及行政人員公會（現稱為“The Chartered Governance Institute”）的會員。
- (e) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

直至及包括2020年2月14日止期間的正常營業時間內，股東可於本公司就交易的法律顧問的香港辦事處（地址為香港中環交易廣場3座9樓），查閱下列文件的副本：

- (a) 本通函；
- (b) 本公司的組織章程大綱及公司細則；
- (c) 本附錄「5.重大合約」一節所述的重大合約；及
- (d) 本公司截至2017年及2018年12月31日止年度各年的相應經審核綜合財務報表。