

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

收購目標公司全部已發行股本的10%

於2022年9月16日，本公司全資附屬公司Modern Hero（作為買方）與Easycrest（作為賣方）及明發（作為賣方擔保人）就收購銷售股份及轉讓銷售貸款訂立買賣協議，總代價為325百萬港元。

根據買賣協議，於買賣協議成交時，本公司全資附屬公司悅威將與明發香港及目標公司訂立債務承擔契據，以承擔明發香港（作為Easycrest的指定融資人）提供承諾貸款的責任，代價為向悅威支付一筆相等於6百萬港元的款項，並將透過從代價中抵銷同等金額進行結算。

於買賣協議成交時及為收購事項目的，本公司（作為Modern Hero的擔保人）將簽署銀行擔保，及當與本公司（作為合資公司擔保人之一）之前以物業擁有人現有貸款銀行為受益人提供的銀行擔保合併計算時，本公司將提供的合計銀行擔保最高達物業擁有人於該等就授予物業擁有人定期貸款融資項下到期及應付責任的42%，與本集團於緊隨買賣協議成交後於物業擁有人中的合計間接權益相一致。

上市規則涵義

有關交易的最高適用百分比率（按《上市規則》所界定）按單獨基準超過5%但低於25%。然而，由於成立合資公司已於自買賣協議日期起前12個月期間內完成，並涉及收購目標公司的權益，故根據《上市規則》第14.22條，交易須與成立合資公司合併計算，以對交易進行分類。

當與成立合資公司合併計算時，有關交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此交易構成本公司的主要交易，根據《上市規則》第十四章須符合有關申報、公告及股東批准的規定。

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。

本公司須於2022年10月10日或之前向股東寄發一份有關交易的通函。如需要更多時間編製載入通函的資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第14.41(a)條，並將根據《上市規則》的規定適時另行刊發公告。

1. 買賣協議及收購事項

於2022年9月16日，Modern Hero（作為買方）與Easycrest（作為賣方）及明發（作為賣方擔保人）就收購銷售股份及轉讓銷售貸款訂立買賣協議，總代價為325百萬港元。

買賣協議的主要條款概述如下：

- | | |
|-------------|--|
| 1.1 日期 | 2022年9月16日 |
| 1.2 訂約方 | (1) Modern Hero（作為買方）
(2) Easycrest（作為賣方）
(3) 明發（作為賣方擔保人） |
| 1.3 將予收購的資產 | (a) 銷售股份，相當於目標公司於買賣協議日期及緊隨買賣協議成交前全部已發行股本的10%及Easycrest所持目標公司已發行股本的50%；及

(b) 銷售貸款，相當於目標公司於買賣協議成交時結欠明發香港的所有貸款、利息、債項及款項的50%。於2022年6月30日，銷售貸款為約252.4百萬港元。 |

1.4 代價及付款條款

代價金額為325百萬港元且經買賣協議各訂約方公平磋商，並參考（其中包括）目標集團截至2022年6月30日止六個月的未經審核管理賬目所披露的目標集團於2022年6月30日的資產及負債、銷售貸款金額，且經考慮該物業近期的銷售表現而釐定。

代價應於買賣協議成交時以現金透過銀行本票或以Easycrest及Modern Hero可能以書面形式另行協定的其他方式支付。本公司計劃通過其內部資源為代價提供資金。

1.5 債務承擔契據

於買賣協議成交時，悅威將與明發香港及目標公司訂立債務承擔契據，以承擔明發香港（作為Easycrest的指定融資人）提供承諾貸款的責任，代價為向悅威支付一筆相等於6百萬港元的款項，並將透過從代價中抵銷同等金額進行結算。經抵銷後，Modern Hero及悅威於買賣協議成交時應付代價淨額將減至319百萬港元。

1.6 先決條件

買賣協議成交須待以下所有先決條件於買賣協議日期起計9個月屆滿前獲達成（或由Modern Hero豁免）後，方可作實：

- (i) Easycrest已就銷售股份獲得任何優先購買權的豁免；
- (ii) Easycrest已就買賣協議及其項下擬進行的交易取得物業擁有人現有貸款銀行的書面同意，並向Modern Hero遞交所有表示授出有關同意及現有貸款銀行解除其任何責任的相關文件憑證；
- (iii) 在適用的情況下，明發已就批准買賣協議及其項下擬進行的交易獲得所有必要的公司批准；
- (iv) Easycrest已經能夠促使明發香港簽署轉讓契據及債務承擔契據；

- (v) Easycrest及明發根據買賣協議作出的所有保證於買賣協議成交時仍屬真實、準確及並無誤導成分，且概無發生任何事件致使Easycrest違反該等保證或買賣協議的規定；
- (vi) Modern Hero已就買賣協議及其項下擬進行的交易自其董事會及董事會獲得所有相關內部批准；及
- (vii)（倘《上市規則》或聯交所有所規定）本公司已獲得其股東的所有必要批准，批准買賣協議及其項下擬進行的交易，

否則，Modern Hero 或Easycrest可通過向另一方發出至少5個營業日（按買賣協議定義）的事先書面通知終止買賣協議，且於所述通知期屆滿後，買賣協議將不再具有任何效力並將作廢及無效（除買賣協議訂明的持續規定外）。

Modern Hero可於任何時候全權酌情決定以書面形式豁免任何上述先決條件或其中任何部分，惟不可豁免上文第(vi)及(vii)段所載先決條件。

1.7 買賣協議成交

買賣協議成交將於2022年11月15日或買賣協議所載的先決條件獲達成（或由Modern Hero豁免）後3個營業日（按買賣協議定義）內或Easycrest與Modern Hero書面協定的其他日期完成。

買賣協議成交後，目標公司將作為本集團於合資企業之投資入賬，且不會為本公司的附屬公司，其財務業績亦不會併入本集團的財務報表內。

1.8 賣方擔保

明發向Modern Hero擔保（其中包括）Easycrest悉數按時履行其所有責任，並按要求支付Easycrest未能根據買賣協議支付的任何款項。

2. 信守契據

於買賣協議成交時，本公司、Modern Hero及有關人士須訂立信守契據，據此（其中包括）Modern Hero將承諾於信守契據日期生效起遵守、履行現有目標股東協議中所有條款並受其約束，並承擔Easycrest於現有目標股東協議項下有關銷售股份的若干相關權利及責任，猶如其作為協議訂約方一樣（但任何只規範Easycrest的個人責任及由其提供的承諾，及Easycrest於信守契據日期之前任何已違反或不遵守現有目標股東協議事項除外）。

3. 銀行擔保

於買賣協議成交時及為收購事項目的，本公司（作為Modern Hero的擔保人）將以物業擁有人現有貸款銀行為受益人簽署一份擔保契據，為物業擁有人就授予物業擁有人的若干定期貸款融資（於買賣協議日期，未償還貸款結餘約為2,243百萬港元）到期及應付的責任提供最多額外10%的擔保。本公司於銀行擔保項下的擔保責任乃參照本集團於Modern Hero根據買賣協議將予收購的物業擁有人的額外間接權益10%釐定。

當將銀行擔保與本公司（作為合資公司擔保人之一）之前向物業擁有人現有貸款銀行提供的銀行擔保合併計算時，本公司將提供的合計銀行擔保最高達物業擁有人於該等定期貸款融資項下到期及應付責任的42%，與本集團於緊隨買賣協議成交後於物業擁有人中的合計間接權益42%相一致。

4. 交易的理由及裨益

董事認為，鑒於該物業近期的銷售表現，交易為本集團提供機會，透過增加本集團於目標公司的合計間接權益，進一步加快其投資回報。買賣協議的條款乃經各訂約方公平磋商。董事認為，買賣協議的條款公平合理，符合本公司及股東的整體利益。

5. MODERN HERO、悅威及本集團的資料

Modern Hero是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司。Modern Hero主要從事投資控股。悅威是一間於香港註冊成立的有限公司，為本公司全資附屬公司。悅威主要從事財務管理。本公司是一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事發展及投資物業以及財務投資。

6. 其他訂約方的資料

收購事項其他訂約方

Easycrest為明發的全資附屬公司，主要從事物業開發。明發香港為明發的全資附屬公司，主要從事投資控股。明發為一間投資控股公司，而其附屬公司主要於中華人民共和國從事物業開發、物業投資及酒店營運。

信守契據其他訂約方

Optimistic Horizon是英皇的間接全資附屬公司，主要從事投資控股。英皇為一間投資控股公司，而其附屬公司主要在大中華區及海外從事物業投資、物業發展及酒店業務。

合資公司是一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，主要從事投資控股。於本公告日期，本公司間接持有6股無投票權合資股份及2股普通合資股份，而CSI間接持有2股普通合資股份。CSI是一間投資控股公司，而其附屬公司主要從事物業發展及投資以及證券投資業務。

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，以下各方均為獨立第三方：

- (a) Easycrest、明發香港、明發及其控股股東；
- (b) Optimistic Horizon、英皇及其控股股東；及
- (c) CSI及其控股股東。

7. 目標集團的資料

於本公告日期，目標公司由Optimistic Horizon持有40%，由合資公司持有40%及由Easycrest持有20%。目標公司的唯一業務為持有物業擁有人的全部已發行股本，而物業擁有人的唯一業務為持有並發展地塊成為該物業以供銷售或租賃。

該物業為標誌性豪華住宅項目，總建築面積約為87,200平方呎，已由物業擁有人開發為15幢低密度豪華別墅，配套設施完善。該物業已於2022年5月底推出市場。

根據香港財務報告準則編製的目標集團的財務概要及營運業績如下：

	截至 2020 年 12 月 31 日止年度	截至 2021 年 12 月 31 日止年度	截至 2022 年 6 月 30 日止六個月
	(經審核)	(經審核)	(未經審核)
	千港元	千港元	千港元
除稅前虧損	171	72,343	63,398
除稅後虧損	171	72,343	63,398

根據目標集團的未經審核管理賬目，目標集團於2022年6月30日的未經審核綜合淨負債約為137百萬港元。

於買賣協議日期，Easycrest 持有目標公司全部已發行股本的20%。與買賣協議同時，Easycrest（作為賣方）已就出售Easycrest 持有目標公司全部已發行股本餘下的10%及轉讓目標公司結欠明發香港的所有貸款、利息、債務及款項餘下的50%與Optimistic Horizon（作為買方）訂立買賣協議（「同步出售」）。

緊隨同步出售完成及買賣協議成交完成後，目標公司將由Optimistic Horizon持有50%，由合資公司持有40%及由Modern Hero持有10%。因此，本集團透過合資公司及Modern Hero持有目標公司及物業擁有人的合計間接權益將由32%增加至42%。

8. 上市規則涵義

茲提述本公司日期為2022年1月28日內容有關成立合資公司的公告。

有關交易的最高適用百分比率（按《上市規則》所界定）按單獨基準超過5%但低於25%。然而，由於成立合資公司已於自買賣協議日期起前12個月期間內完成，並涉及收購目標公司的權益，故根據《上市規則》第 14.22 條，交易須與成立合資公司合併計算，以對交易進行分類。

當與成立合資公司合併計算時，有關交易的最高適用百分比率超過25%但低於100%，因此交易構成本公司的主要交易，根據《上市規則》第十四章須符合有關申報、公告及股東批准的規定。

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。

本公司須於2022年10月10日或之前向股東寄發一份有關交易的通函。如需要更多時間編製載入通函的資料，本公司將向聯交所申請豁免嚴格遵守《上市規則》第14.41(a)條，並將根據《上市規則》的規定適時另行刊發公告。

買賣協議成交須待先決條件達成（或豁免）後方可作實，因此未必會發生。股東及本公司潛在投資者於買賣本公司證券時務請審慎行事。

9. 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 根據買賣協議 收購銷售股份及轉讓銷售貸款；
「銀行擔保」	指 於題為「 3.銀行擔保 」一段所述的擔保；
「董事會」	指 董事會；
「承諾貸款」	指 明發香港向目標公司提供本金 6 百萬港元且按年利率 2.2%計息的貸款；
「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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1224）；
「同步出售」	指 於題為「 7.目標集團的資料 」一段所述的同步出售；
「關連人士」	指 具有上市規則所賦予之涵義；
「代價」	指 買賣協議項下銷售股份及銷售貸款的代價 325 百萬港元；
「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公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：497）；
「信守契據」	指 就現有目標股東協議由 Easycrest、明發、Optimistic Horizon、英皇、合資公司、CSI、本公司、Modern Hero 及目標公司於買賣協議成交時訂立的信守契據；

「轉讓契據」	指 就轉讓銷售貸款由明發香港（作為轉讓人）、悅威（作為受讓人）及目標公司於買賣協議成交時訂立的銷售貸款轉讓契據；
「債務承擔契據」	指 就承擔承諾貸款由明發香港、悅威及目標公司於買賣協議成交時訂立的債務承擔契據；
「董事」	指 本公司董事；
「Easycrest」	指 Easycrest Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為明發的全資附屬公司；
「英皇」	指 英皇國際集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的獲豁免有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：163）；
「現有目標股東協議」	指 由英皇、Smart Launch Limited、明發、許榮茂先生及目標公司於 2014 年 6 月 9 日就有關目標公司的成立、管理及營運訂立的股東協議，並(a)經上述訂約方於 2014 年 12 月 1 日訂立的補充協議變更及修改以及由 Optimistic Horizon 及 Easycrest 分別作為英皇及明發的代理人確認，及(b)由上述訂約方及合資公司、本公司及 CSI 於 2022 年 1 月 28 日訂立的信守契據變更及修改以及由 Optimistic Horizon 及 Easycrest 分別作為英皇及明發的代理人確認；
「成立合資公司」	指 按本公司日期為 2022 年 1 月 28 日的公告所披露的合資公司的成立；
「本集團」	指 本公司及其附屬公司；
「港元」	指 港元，香港法定貨幣；
「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（按《上市規則》定義）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；

「悅威」	指 悅威企業有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有；
「合資公司」	指 LAND MAGIC INVESTMENTS LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司。於本公告日期，本公司間接擁有 6 股無投票權合資股份及 2 股普通合資股份，而 CSI 間接擁有 2 股普通合資股份；
「地塊」	指 於土地註冊處登記為鄉郊建屋地段第 1198 號之所有該等土地或地塊；
「《上市規則》」	指 《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》；
「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），並於本公告日期持有 2,724,239,906 股股份，佔已發行股份約 70.17%；
「明發」	指 明發集團（國際）有限公司，一間於開曼群島註冊成立的有限公司，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：846）；
「明發香港」	指 明發集團（香港）有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，由明發全資擁有；
「Modern Hero」	指 MODERN HERO GLOBAL LIMITED，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司全資擁有；
「無投票權合資股份」	指 合資公司的無投票權股份，其權利及限制列於合資公司的公司章程內；
「Optimistic Horizon」	指 Optimistic Horizon Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為英皇間接全資附屬公司；
「普通合資股份」	指 合資公司的普通股份，其權利及限制列於合資公司的公司章程內；
「該物業」	指 建於地塊上的壽臣山 15 號；

「物業擁有人」	指 傑懋有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，直接持有該物業及由目標公司全資擁有；
「銷售貸款」	指 於買賣協議成交時由目標公司結欠明發香港的所有貸款、利息、債務及款項的 50%；
「銷售股份」	指 由 Easycrest 出售予 Modern Hero 的一（1）股目標公司普通股股份，於買賣協議日期及緊隨買賣協議成交前佔目標公司全部已發行股本的 10%以及 Easycrest 所擁有目標公司已發行股本的 50%；
「股東」	指 本公司股東；
「買賣協議」	指 由 Modern Hero（作為買方）、Easycrest（作為賣方）及明發（作為賣方擔保人）就收購事項於 2022 年 9 月 16 日訂立的買賣協議；
「買賣協議成交」	指 買賣協議項下收購事項的成交；
「聯交所」	指 香港聯合交易所有限公司；
「目標公司」	指 Superb Land Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為物業擁有人的直接控股公司；
「目標集團」	指 目標公司及其附屬公司（包括物業擁有人）；
「交易」	指 買賣協議及銀行擔保項下擬進行的交易；及
「%」	指 百分比。

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2022年9月16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、梁振昌先生及梁偉輝先生；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。