

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](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號: 1224)

主要交易 - 成立合資企業  
根據《上市規則》第13.13條作出的披露

#### 成立合資企業

董事會欣然宣佈，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（本公司全資附屬公司）、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，而合資公司主要目的是為間接持有該物業（現稱 Whiteleys Centre, Queensway, 倫敦 W2 4YN）並按照預先同意的業務計劃及預算重建該物業。

#### 給予實體的貸款

於本公告日期，本集團已通過成本超支保證及中渝置地權益出資保證的方式給予合資集團相關貸款，以支持債務人（均為合資集團成員）在財務文件項下的責任。於本公告日期，由本集團向合資集團提供的相關貸款餘額為 245,594,470.00 英鎊（相等於約 2,492,784,000.00 港元），而有關貸款金額超過本公司資產比率（按《上市規則》第 14.07(1)條所界定）8%。因此根據《上市規則》第 13.13 條，本公司於本公告披露《上市規則》第 13.15 條規定的資料。

#### 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，詳情載於本公告題為「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。

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。本公司預計於 2020 年 1 月 15 日或之前寄發一份載列有關交易的通函予股東。

## 1. 成立合資企業

董事會欣然宣佈，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。

### 合資公司股東協議

合資公司股東協議的主要條款概述如下：

#### 1.1 日期

2019年12月20日（英國時間）

#### 1.2 訂約方

- (1) 合資公司
- (2) MB 投資者
- (3) 中渝投資者
- (4) 本公司

中渝投資者為本公司全資附屬公司。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。

#### 1.3 成交/合資企業的成立

合資公司股東協議項下擬成立的合資企業於緊隨合資公司股東協議於2019年12月20日訂立後而完成合資公司股東協議及財務文件項下擬進行的交易（「成交」）時已成立。

## 1.4 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 買賣協議買方按照由QRW2買賣協議買方、QRW2買賣協議賣方及中渝投資者之間訂立的QRW2買賣協議以QRW2股份銷售金額之代價向QRW2買賣協議賣方收購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由QRW2買賣協議賣方提供的有關QRW2及該物業的若干慣常保證的利益而成為QRW2買賣協議的一方。中渝投資者可享有一份保證及彌償保險計劃及升級產權保險計劃的權益（受限於載列於該等保險計劃的限制），以輔助QRW2買賣協議賣方提供的保證。

### 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，總建築面積約為1.1百萬平方呎。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。

### 1.5 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18,767,306.00英鎊（相等於約190,488,000.00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138,224.00英鎊（相等於約1,403,000.00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）、合資公司（作為發行人）並在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項下的債權提供並轉讓予合資公司，以換取(i)發行189,009股A類股份（佔於本公告日期全部已發行的A類股份的100%）、1股C類股份（佔於本公告日期全部已發行的C類股份的50%）、4,608股D類股份（佔於本公告日期全部已發行的D類股份的46.08%）、25股E類股份（佔於本公告日期全部已發行的E類股份的25%）及1股F類股份（佔於本公告日期全部已發行的F類股份的50%），全部按彼等各自的面值獲發行；及(ii)將18,711,886.00英鎊（相等於約189,926,000.00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QWR2豁免函的安排，MB投資者被視為已注資212,993,469.00英鎊（相等於約2,161,884,000.00港元）予合資公司並已獲發行(i)2,129,880股每股面值為1.00英鎊（相等於約10.00港元）的B類股份（佔於本公告日期全部已發行的B類股份約99.44%），並已將相等於210,858,120.00英鎊（相等於約2,140,210,000.00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（佔於本公告日期全部已發行的C類股份的50%）、5,392股D類股份（佔於本公告日期全部已發行的D類股份的53.92%）、75股E類股份（佔於本公告日期全部已發行的E類股份的75%）及1股F類股份（佔於本公告日期全部已發行的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1.00英鎊（相等於約10.00港元）的股份已被轉換為12,000股B類股份（佔於本公告日期全部已發行的B類股份的約0.56%）。

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。

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。

## **1.6 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**」），但總金額不超過初始注資金額，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**」）。

合資公司股東協議項下的中渝初始注資（包括剩餘金額）將由本公司以本公司的內部資源以現金撥付。

## 1.7 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，合資公司將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的責任，無條件地及不可撤回地向合資公司作出保證並承諾賠償（「**MB投資者IFA保證**」）。本公司的責任應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，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。

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) 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82,500,000.00英鎊（相等於約837,375,000.00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商業及公平磋商後釐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金額。

#### (ii) 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163,094,470.00英鎊（相等於約1,655,409,000.00港元）的金額）的支付責任，以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。

## 1.8 MB投資者提供的財務資助

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32,500,000.00英鎊（相等於約329,875,000.00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商業及公平磋商後釐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金額。

## 1.9 釐定初始股本認購、中渝初始注資項下的初始出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出資金額及本公司及MB投資者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；及(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出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。

## 1.10 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。

## 1.11 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由發展公司取代。

## 1.12 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、C類股份、D類股份、E類股份及/或F類股份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，藉其各自持有的1股C類股份分別擁有合資公司50%的投票權。

### 1.13 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」），則合資公司股東協議有訂明條款規定解決僵局的議定機制及任何無法解決的僵局的後果。

### 1.14 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、利潤分配以及終止安排。

## 2. 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。

## 3. 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。

## 4. 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並基於一般商業條款，條款實屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

## 5. 給予實體的貸款

根據《上市規則》第 13.13 條，給予實體的有關貸款按《上市規則》第 14.07(1) 條所界定的資產比率計算超逾 8%，則須遵守一般披露責任。本集團已經以成本超支保證及中渝置地權益出資保證的方式向合資集團提供有關貸款，以支持債務人（均為合資集團的成員）在財務文件項下的責任。於本公告日期，由本集團向合資集團提供的相關貸款餘額為 245,594,470.00 英鎊（相等於約 2,492,784,000.00 港元），而有關貸款金額超過本公司資產比率（按《上市規則》第 14.07(1) 條所界定）8%。因此根據《上市規則》第 13.13 條，本公司於本公告（包括上文題為「本公司提供的財務資助 - (i) 成本超支保證」及「本公司提供的財務資助 - (ii) 中渝置地權益出資保證」的部分。）披露《上市規則》第 13.15 條規定的資料。

倘導致上述披露責任的情況仍然存在，本公司將按《上市規則》第 13.20 條遵守有關披露要求。

## 6. 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。

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。本公司預計於 2020 年 1 月 15 日或之前寄發一份載列有關交易的通函予股東。

## 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：

「A類股份」	指	合資公司股本中每股面值 1.00 英鎊（相等於約 10.00 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
「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：  (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。
「B類股份」	指	合資公司股本中每股面值 1.00 英鎊（相等於約 10.00 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

「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
「C類股份」	指	合資公司股本中每股面值 1.00 英鎊的“C”類股份（相等於約 10.00 港元），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 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
「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 1.00 英鎊（相等於約 10.00 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
「E類股份」	指	合資公司股本中每股面值 1.00 英鎊（相等於約 10.00 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 1.00 英鎊（相等於約 10.00 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，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 18,767,306.00 英鎊（相等於約 190,488,000.00 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> )
「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 163,094,470.00 英鎊（相等於約 1,655,409,000.00 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
「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
「貸款人權益出資保證限額」	指	在按中渝置地權益出資保證提出任何付款要求時，一筆相等於 163,094,470.00 英鎊 (相等於約 1,655,409,000.00 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
「《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	<p>(a) 就向控股公司 1 注入若干應收款項，由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</p> <p>(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</p> <p>(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。</p>
「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 2,017,633,906 股股份，於本公告日期佔本公司已發行股份約 51.97%

「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
「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, 為該物業的法定及實益擁有人

「QRW2 賣方借款金額」	指	於緊接 QRW2 買賣協議成交前由 QRW2 及 Whiteleys Bowling Limited 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	1.00 英鎊（相等於約 10.00 港元），即 212,993,470.00 英鎊（相等於約 2,161,884,000.00 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
「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，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 138,224.00 英鎊（相等於約 1,403,000.00 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
「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）
「%」	指	百分比

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2019年12月20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。

於本公告內，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。