

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

董事會欣然宣佈，於 2025 年 4 月 25 日（英國時間），本公司與 ECL 債務人、代理及擔保代理就有關貸款協議簽訂出資承諾函。根據出資承諾函，本公司同意提供若干承諾以就借款人的若干成本、費用及債務作出出資（以 ECL 總限額為上限）並就該等承諾提供若干彌償。

一般事項

就出資承諾函項下擬進行的交易的最高適用百分比率（按《上市規則》所界定）超過 5% 但低於 25%，因此簽訂出資承諾函構成本公司的須予披露交易，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。

董事會欣然宣佈，於 2025 年 4 月 25 日（英國時間），本公司與 ECL 債務人、代理及擔保代理就有關貸款協議簽訂出資承諾函。根據出資承諾函，本公司同意提供若干承諾以就借款人的若干成本、費用及債務作出出資（以 ECL 總限額為上限）並就該等承諾提供若干彌償。

1. 出資承諾函

出資承諾函的主要條款概述如下：

日期：2025 年 4 月 25 日

訂約方：(1) 本公司

- (2) ECL債務人
- (3) 代理
- (4) 擔保代理

成本超支承諾：

承諾期內，本公司不可撤回地及無條件地向各ECL債務人、代理及擔保代理承諾，在收到ECL債務人、擔保代理或代理（視情況而定）送達的保證人承諾通知（以向本公司作出成本超支差額的通知）後，本公司將促使在收到保證人承諾通知之日起計的20個營業日內，以出資的方式將相關成本超支差額所需的任何金額支付至通知中指定的ECL債務人的帳戶。

**維持成本及營運
開支承諾：**

承諾期內，本公司不可撤回地及無條件地向各ECL債務人、代理及擔保代理承諾，當任何借款人未能按時支付ECL債務人就該物業的營運及維護所產生的若干成本和費用時，經代理或擔保代理書面要求後，本公司將在收到該要求起計的20個營業日內，以出資的方式向代理或擔保代理指定的ECL債務人的帳戶支付相關金額以便相關ECL債務人可支付該等到期的成本及費用。

彌償：

在不重複計算的情況下，本公司不可撤回地及無條件地與各ECL債務人、代理及擔保代理協議，若本公司就其成本超支承諾及／或維持成本及營運開支承諾所承擔的任何責任實屬或變為不可執行、無效或非法，則本公司將以出資的方式向ECL債務人提供一筆金額，該金額相等於任何ECL債務人或融資方因本公司未能支付任何款項而產生的任何成本、損失或責任，而該等款項若非因該等不可執行、無效或非法，則本公司根據出資承諾函應於到期日支付，但前提是本公司根據該承諾函應付的金額不超過倘若根據成本超支承諾及／或維持成本及營運開支承諾已可補償的金額（如適用）。

指定稅務責任出資：

本公司不可撤回地及無條件地向各ECL債務人、代理及擔保代理承諾，在收到代理或擔保代理的書面要求後，本公司將在收到該要求後的20個營業日內，以出資的方式向相關ECL債務人支付相當於在與出售酒店或於ECL債務人出售其於Whiteley Hotel Propco或Whiteley Hotel Manco的股份有關Whiteley Hotel Propco及／或Whiteley Hotel Manco應付或到期支付予ECL債務人的金額中扣減或預留任何預扣稅或類似性質稅款總額的金額（包括因未支付或延遲支付而應付的任何罰款或利息）。

- 限額：** 本公司根據出資承諾函應付的總金額不得超過ECL總限額減去根據貸款協議當時向擔保代理發出的每份合格信用證的未提取部分的總金額，以及本公司或代表本公司當時就出資承諾函向相關借款人或若干借款人作出的任何出資的總金額。
- 指定開支出資：** 該限額不得減去本公司或代表本公司根據成本超支承諾或維持成本和營運開支承諾就任何(i)與開發事項完成日期之前期間所需的相關酒店費用有關的成本超支差額及(ii)ECL債務人就S106責任到期應付的金額，直至與此類相關酒店費用及S106責任有關的出資總額超過指定開支上限。
- 指定稅務責任出資：** 此外，限額不得減去與相關稅務責任有關的任何出資金額，直至與相關稅務責任有關的出資總額超過指定相關稅務上限。
- 承諾期：** 自出資承諾函日期起(包括該日)至以下較早日期(包括該日)的期間：**(i)** 擔保代理確信擔保債務已全部不可撤銷地解除，且承擔總額已被取消或降至零的日期；以及**(ii)(A)**限額降至零；及**(B)**代理確信(合理行事)出資承諾函項下融資方的成本及費用並無其他到期款項或合理地可能變為到期的款項；及**(C)** 所有指定開支出資總額超過指定開支上限；及**(D)**所有指定稅務責任出資的總額超過指定相關稅務上限的日期。

本公司根據出資承諾函承擔的責任金額乃經合資公司股東協議的訂約方公平磋商後釐定，並參考(包括但不限於)**(i)**倫敦現時物業市場，特別是該物業所在的Queensway；**(ii)** 開發事項的資本要求(包括實際和預期的項目成本)；及**(iii)** 預計回報。董事會認為，本公司所承擔的出資承諾函金額是經公平磋商後釐定，屬一般商業條款。

2. 簽訂出資承諾函的理由及裨益

本集團的主要業務之一是房地產開發及投資。茲提述本公司於2019年12月20日刊發的有關合資公司的成立、營運及管理的合資公司股東協議的公告。

合資公司的主要目的是間接擁有並承擔該物業的再開發，創建一個包括住宅、零售、酒店、休閒和相關用途的綜合開發項目。本公司簽訂出資承諾函是該物業再開發所需的若干信貸的先決條件。董事認為，本公司簽訂出資承諾函將確保合資公司擁有足夠的資金就現有債務再融資及為該物業的再開發提供資金。

本集團於出資承諾函項下最大責任風險是 ECL 總限額、指定開支上限及指定相關稅務上限的總和，即 93,150,000 英鎊（相等於約 961,494,000 港元）。

經考慮出資承諾函的目的及本集團在出資承諾函項下的最大責任風險，董事認為擔保的條款為一般商業條款、實屬公平合理且符合本公司及其股東的整體利益。

3. 本集團的資料

本公司為一間投資控股公司。本集團的主要業務為發展及投資房地產以及財務投資。

4. 其他訂約方的資料

ECL 債務人是合資公司集團的成員，合資公司集團正在對該物業進行再開發，以提供包含住宅、零售、酒店及休閒及相關用途的綜合開發項目。於本公告日期，本公司最終擁有合資公司的 47.16% 及 MB 投資者擁有其 52.84%，但於本集團的綜合財務報表界定為 50:50 的合資公司。

CBRE Loan Services Limited 作為代理人及擔保代理人，是一家於英格蘭及威爾士註冊成立的有限公司。其主要業務為商業抵押貸款組合、證券化資金池及個人貸款提供主要服務及貸款管理。據董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，CBRE Loan Services Limited 及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

5. 一般事項

就有關出資承諾函項下擬進行的交易的最高適用百分比率（按《上市規則》所界定）超過 5% 但低於 25%，因此簽訂出資承諾函構成本公司的須予披露交易，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。

6. 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：

「代理」 指 CBRE Loan Services Limited，融資文件項下財務機構的代理

「董事會」	指	董事會
「借款人」	指	QRW2, Whiteley Affordable, Whiteley Cinema, Whiteley Devco, Whiteley Hotel Apartments, Whiteley Hotel Manco, Whiteley Hotel Propco, Whiteley Penthouse North, Whiteley Manco, Whiteley Quadruplex, Whiteley Residential Blocker 及 Whiteley Retail 的統稱，其各自為一名「借款人」
「維持成本及營運開支」	指	ECL 債務人因經營和維護該物業而產生的任何成本和費用，包括（在每種情況下）每項該等成本和費用僅與該物業（包括零售物業）、開發項目、ECL 債務人（以及（如適用）W Retail LP，或（如適用）由 W Retail GP 就有關零售物業代表其行事）及無效成本，但不限於商業計劃中的成本及費用，無法收回的保險成本、所有僱員的成本、向該物業及任何 ECL 債務人提供服務有關的應付給第三方承包商的無法收回的成本、所有公用設施的任何無法收回的成本、與專業顧問有關的企業日常成本、審計成本、與營銷、營運資金和任何其他類似的持有成本和營運開支，但為避免疑義，不包括根據融資文件應付給融資方的任何金額
「維持成本及營運開支承諾」	指	上文「 1. 出資承諾函 」一段中題為「維持成本及營運開支承諾」分段所述的承諾
「中渝投資者」	指	Win Mount Development Limited，一間於香港註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「承諾期」	指	上文「 1. 出資承諾函 」一段中題為「承諾期」分段所述的承諾期
「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
「應急資金」	指	預算成本中預留的應急資金金額，未作為開發成本分配給任何成本及開支項目

「成本超支」	指	在任何時候，預計成本中包含的任何成本及費用（應急費用除外）項目超出該項目當時預算成本的部分，連同 FA 債務人發生的任何成本及費用金額（以及 W Retail LP（或，如適用，W Retail GP）發生的任何成本及費用金額），該等成本及費用未在任何預計成本項目中撥備，並且是 FA 債務人（或，如適用，W Retail LP（或，如適用，W Retail GP））在直至終止日期（即貸款協議日期後 24 個月的日期）的期間內已經發生或將要發生
「成本超支差額」	指	在相關成本超支無法透過成本節約或根據貸款協議可用的應急資金全額支付的情況下，為相關成本超支提供所需的資金金額
「成本超支承諾」	指	上文「 1. 出資承諾函 」一段中題為「成本超支承諾」分段所述的承諾
「成本節約」	指	在任何時候，貸款協議項下的多數貸款人確信：(a) 預計成本中包含的任何成本及費用項目（不包括融資成本）低於當時該項目的預算成本；(b) 此後不會再因該項目產生任何成本及費用
「開發事項」	指	該物業（及零售物業）的建設及開發
「董事」	指	本公司董事
「出資承諾函」	指	由本公司與 ECL 債務人、代理及擔保代理就貸款協議於 2025 年 4 月 25 日簽訂的出資承諾函
「ECL 債務人」	指	出資承諾函項下的債務人，即 QRW2, Whitely Affordable, Whiteley Cinema, Whiteley Devco, Whiteley Hotel Apartments, Whiteley Hotel Manco, Whiteley Hotel Propco, Whitely Manco, Whiteley Penthouse North, Whiteley Quadruplex, Whiteley Residential Blocker, Whiteley Retail, 控股公司 2, 控股公司, W Retail GP 及 W Retail NM 的統稱，其各自為一名「ECL 債務人」
「FA 債務人」	指	貸款協議項下的債務人，即借款人、擔保人及控股公司的統稱，其各自為一名「FA 債務人」

「貸款協議」	指	就向借款人提供的總金額為 505,000,000 英鎊（相等於約 5,212,610,000 港元）的若干信貸（將用於為現有債務再融資及為進行開發事項的成本提供資金），由（其中包括）借款人、控股公司、擔保人、貸款協議所列的安排人、貸款協議所列的原貸款人、代理及擔保代理之間於 2025 年 4 月 25 日訂立的貸款協議
「融資文件」	指	貸款協議及所有其他有關的或附設的融資及擔保文件，包括出資承諾函
「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	本公司及其直接及間接附屬公司
「擔保人」	指	貸款協議項下的債務人，統稱為 ECL 債務人
「港元」	指	港元，香港法定貨幣
「控股公司」	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>)，為合資公司的間接全資附屬公司
「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>)，為合資公司的間接全資附屬公司
「酒店」	指	於該物業內將建造的酒店
「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
「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>)
「合資集團」	指	合資公司及其不時的直接及間接附屬公司（包括控股公司 2、控股公司及 ECL 債務人）
「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

「限額」	指	上文「 1. 出資承諾函 」一段中題為「限額」分段所述的限額
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「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
「該物業」	指	The Whiteley 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及控股公司的一間直接附屬公司
「相關稅務責任」	指	在與出售酒店或於 ECL 債務人出售其於 Whiteley Hotel Propco 及／或 Whiteley Hotel Manco 的股份有關 Whiteley Hotel Propco 或 Whiteley Hotel Manco 應付或到期支付予 ECL 債務人的金額中扣減或預留任何預扣稅或類似性質稅款（包括因未支付或延遲支付而應付的任何罰款或利息）的金額
「S106 責任」	指	因違反 QRW2、Mount Street Loan Solution LLP 和威斯敏斯特市（the City of Westminster）於 2016 年 4 月 27 日達成的第 106 條協議（section 106 agreement）（經不時修訂及變更）而徵收（及支付）的任何罰款或罰金，且已在出資承諾函日期之前向代理披露
「擔保債務」	指	每一交易債務人根據每份融資文件對任何擔保方承擔的所有現有及未來債務（無論是實際債務還是或有債務，無論是共同債務、個別債務或以其他身份承擔的任何債務及無論最初是由 FA 債務人或其他交易債務人或是其他人承擔的債務）
「擔保代理」	指	CBRE Loan Services Limited，即融資文件項下若干擔保方的代理
「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
「指定開支上限」	指	7,500,000 英鎊（相等於約 77,415,000 港元）
「指定開支出資」	指	上文「 1. 出資承諾函 」一段中題為「指定開支出資」分段所述的指定開支出資

「指定相關稅務上限」	指	6,900,000 英鎊（相等於約 71,222,000 港元）
「指定稅務責任出資」	指	上文「 1. 出資承諾函 」一段中題為「指定稅務責任出資」分段所述的指定稅務責任出資
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「承擔總額」	指	505,000,000 英鎊（相等於約 5,212,610,000 港元）
「ECL 總限額」	指	78,750,000 英鎊（相等於約 812,858,000 港元）
「Whitely Affordable」	指	Whiteley Affordable Limited，一間於英格蘭及威爾士成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「Whiteley Cinema」	指	Whiteley Cinema Limited，一間於根西（Guernsey）成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「Whiteley Devco」	指	Whiteley Devco Limited，一間於英格蘭及威爾士成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「Whiteley Hotel Apartments」	指	Whiteley Hotel Apartments Limited，一間於英格蘭及威爾士成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「Whiteley Hotel Manco」	指	Whiteley Hotel Manco Limited，一間於英格蘭及威爾士成立的有限公司，為 Whiteley Hotel Propco 的直接附屬公司
「Whiteley Hotel Propco」	指	Whiteley Hotel Propco Limited，一間於根西（Guernsey）成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「Whiteley Manco」	指	Whiteley Manco Limited，一間於英格蘭及威爾士成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「Whiteley Penthouse North」	指	Whiteley Penthouse North Limited，一間於根西（Guernsey）成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「Whiteley Quadruplex」	指	Whiteley Quadruplex Limited，一間於根西（Guernsey）成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「Whiteley Residential Blocker」	指	Whiteley Residential Blocker Limited，一間於英格蘭及威爾士成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司

「Whiteley Retail」	指	Whiteley Retail Limited，一間於根西（Guernsey）成立的有限公司，為控股公司的直接附屬公司
「W Retail GP」	指	W Retail GP Limited，一間於根西（Guernsey）成立的有限公司，為 Whiteley Retail 的直接附屬公司
「W Retail LP」	指	W Retail Limited Partnership，由 W Retail GP 擔任其普通合夥人行事，是一間在根西（Guernsey）成立並註冊的、不具有獨立法人資格的根西（Guernsey）有限合夥企業
「W Retail NM」	指	W Retail NM Limited，一間於根西（Guernsey）成立的有限公司，為 Whiteley Retail 的直接附屬公司
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2025 年 4 月 28 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。

於本公告內，英鎊已按 1 英鎊 或 £=10.322 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。