

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份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。



CC LAND HOLDINGS LIMITED

中渝置地控股有限公司*

(於百慕達註冊成立之有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

關連交易

於二零零九年十二月二十一日，國嘉合營公司董事會會議通過決議批准國嘉地產以現金向國嘉合營公司投入資金人民幣 271,800,000 元（相等於約 308,493,000 港元），作為支付部份於二零零九年十二月八日本公司公告所披露購入成都盛世 96.5%註冊資本後根據土地使用權合約所需支付之土地價金。

國嘉地產增資將與志得增資（於二零零九年十一月十七日由國嘉合營公司董事會批准並本公司於當日公告所披露）同步進行。隨著增資完成，國嘉合營公司總資金投入將為人民幣 1,411,800,000 元（相等於約 1,602,393,000 港元），其中志得投入人民幣 720,000,000 元（相等於約 817,200,000 港元），即總資金投入之 51%及國嘉地產投入人民幣 691,800,000 元（相等於約 785,193,000 港元），即總資金投入之 49%。

一般事項

隨著國嘉地產增資，志得應佔國嘉合營公司之權益將由 80%減至 51%，根據《上市規則》第 14.29 條，國嘉地產增資引致志得應佔國嘉合營公司之權益減少將被視作出售。國嘉合營公司將繼續為志得之附屬公司。由於國嘉地產為國嘉合營公司之主要股東，根據《上市規則》第十四 A 章，其為本公司之關連人士及國嘉地產增資項下進行之交易事項將構成本公司關連交易。由於相關百分比率超過 2.5%但低於 25%，根據《上市規則》第十四 A 章，交易事項須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於並無任何股東須放棄表決權利倘本公司須召開股東大會以通過國嘉地產增資，及本公司已取得以大比數股東書面批准，本公司已向聯交所申請根據《上市規則》第 14A.43 條獲取豁免召開股東大會，召開股東大會的規定以獨立股東書面批准方式代替。

一份載有（其中包括）有關國嘉地產增資之進一步詳情連同本公司獨立董事委員會之建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見通函，將於實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

1. 國嘉地產增資

1.1 日期

二零零九年十二月二十一日，即國嘉合營公司董事會通過決議批准國嘉地產增資當日。

1.2 參與方

- (i) 國嘉地產，作為認繳方，為國嘉合營公司之主要股東；及
- (ii) 國嘉合營公司，作為配發新股本方，如本公司於二零零九年十一月十七日公告所披露，在志得完成增資後，為本公司之間接附屬公司。

1.3 金額

以現金向國嘉合營公司投入資金人民幣271,800,000元（相等於約308,493,000港元），及將作為支付部份於二零零九年十二月八日本公司公告所披露購入成都盛世96.5%註冊資本後根據土地使用權合約所需支付之土地價金。

如下列標題為「國嘉合營公司的資料」中之分段標題「志得及國嘉地產的增資」一段所描述，於增資前，國嘉合營公司擁有由志得及國嘉地產以同等比例投入總資金人民幣840,000,000元（相等於約953,400,000港元）。緊隨志得增資後，志得一共向國嘉合營公司投入人民幣720,000,000元（相等於約817,200,000港元），並且一筆由國嘉地產投入之資金人民幣240,000,000元（相等於約272,400,000港元）應被歸還給國嘉地產，以便符合將志得及國嘉地產應佔國嘉合營權益分別變更為80%及20%。國嘉地產增資將與志得增資相繼完成。增資後，國嘉合營公司將持有總資金投入人民幣1,411,800,000元（相等於約1,602,393,000港元），其中志得投入人民幣720,000,000元（相等於約817,200,000港元），即總資金投入之51%，及國嘉地產投入人民幣691,800,000元（相等於約785,193,000港元），即總資金投入之49%。

國嘉地產增資之金額是經由國嘉地產及國嘉合營公司之間公平磋商而釐定，相等於國嘉地產取得國嘉合營公司49%權益所需之金額人民幣271,800,000元（相等於約308,493,000港元），金額計算已考慮下列因素：

- (i) 於增資前，國嘉合營公司持有之總資金投入人民幣840,000,000元（相等於約953,400,000港元）；
- (ii) 按照志得增資由志得投入之資金人民幣300,000,000元（相等於約340,500,000港元）；及
- (iii) 由國嘉地產投入之人民幣240,000,000元（相等於約272,400,000港元），如非因為國嘉地產增資本可被國嘉地產在志得增資後提取之資金（如國嘉合營公司選擇不發

放該資金按當時市場借貸息率之利息作為補償國嘉地產)。

1.4 完成國嘉地產增資

國嘉地產增資將於在國家工商行政管理總局完成登記志得增資之日期前實行，登記志得增資預期於二零零九年十二月三十日或前後完成。

1.5 完成增資後之融資責任

完成增資後，志得及國嘉地產將根據雙方應佔國嘉合營公司調整後的權益比例分別承擔國嘉合營公司51%及49%之融資責任。

1.6 出任國嘉合營公司董事會代表

完成增資後，國嘉合營公司董事會將維持由志得及國嘉地產分別委任三位及兩位董事。

2. 本集團的資料

本集團之主要業務為發展及投資中國西部房地產、製造及買賣包裝及旅行袋產品、以及財務投資。

3. 國嘉合營公司的資料

3.1 成立

國嘉合營公司為一家於二零零七年在中國成都註冊成立之中外合資企業，作為本集團於成都合營企業物業發展之工具，受惠於國嘉地產在當地之經驗及網絡。國嘉合營公司成立時，國嘉地產已在成都擁有超過十年之物業發展經驗，並曾於市內及近郊地區成功搜羅位置優越之土地。除了參與四海逸家項目外，國嘉地產的往績共有十一個正在進行或已完成之項目。

3.2 業務

國嘉合營公司於成立時，其主要業務為持有及發展四海逸家項目，一個位於成都錦江區包括兩塊面積分別約56,000平方米及82,000平方米之相連地塊之住宅發展項目。四海逸家項目建築已開始動工，首幅地塊第一期發展的可銷售總面積約88,000平方米，其中54,000平方米已售出。首幅地塊第二期發展亦已進行中，將提供可銷售面積約139,000平方米。第二幅地塊之建築現於規劃階段並預期提供可銷售面積約331,000平方米。

為了達到成立國嘉合營公司之目的，本集團於二零零九年七月購入100%成都眾怡，為一家物業發展公司，其主要業務為持有及發展位於成都雙流縣文星鎮總地塊面積約205,000平方米的兩幅地塊。文星鎮地塊現於發展階段中，其規劃可銷售面積約312,000平方米。

如本公司於二零零九年十二月八日公告所披露，國嘉合營公司取得另一家物業發展公司成都盛世 96.5%，其主要業務為擁有及發展三幅位於成都新津縣花源鎮白雲村牧馬山區佔地總面積約 287,000 平方米之地塊。牧馬山區土地正處於初期發展階段及已規劃建築面積約 344,000 平方米。

3.3 志得及國嘉地產的增資

為與合營企業協議的原則一致，由志得及國嘉地產於國嘉合營公司所提供的資金，不論是用以繳付註冊資本或以借款形式提供資金，均同等地被視為資金投入。由於合營企業協議已預期國嘉合營公司將承攬多個項目以及每個項目有不同之資金週期可能性，合營企業協議容許暫時將過剩的資金以雙方資金投入之比例歸還志得及國嘉地產，或倘若並不適合按比例歸還，則按當時市場息率發放利息作為該等不被歸還資金之適當的補償。在增資之前及歸還該等資金後，國嘉合營公司擁有由志得及國嘉地產投入之資金合共人民幣 840,000,000 元（相等於約 953,400,000 港元）。

增資是於成功預售四海逸家項目後所建議的，並且文星鎮地塊及花源鎮地塊的投資商機於當時相繼出現。增資之個別影響如下：

- (i) 如本公司於二零零九年十一月十七日公告所披露，志得增資後（並假設已按時向國家工商行政管理總局完成登記）國嘉合營公司之資金將由志得擁有 80%及國嘉地產擁有 20%。志得一共投入人民幣 720,000,000 元（相等於約 817,200,000 港元），及國嘉地產一共投入人民幣 420,000,000 元（相等於約 476,700,000 港元），而國嘉合營公司則擁有總資金投入人民幣 1,140,000,000 元（相等於約 1,293,900,000 港元）。因此，應佔權益之改變在單獨考慮時將引致一筆應被歸還給國嘉地產但仍被保留於國嘉合營公司之過剩資金人民幣 240,000,000 元（相等於約 272,400,000 港元）；及
- (ii) 國嘉地產增資後，國嘉合營公司之資金將由志得擁有 51%及國嘉地產擁有 49%，而金額人民幣 240,000,000 元（相等於約 272,400,000 港元）由國嘉合營公司保留，將不再需要歸還給國嘉地產。

增資之綜合影響為國嘉合營公司將擁有總資金投入人民幣 1,411,800,000 元（相等於約 1,602,393,000 港元），其中志得投入人民幣 720,000,000 元（相等於約 817,200,000 港元），即總資金投入之 51%及國嘉地產投入人民幣 691,800,000 元（相等於約 785,193,000 港元），即總資金投入之 49%。

有關截至增資之資金投入變動如下：

	於二零零七年 十二月三十一日	於二零零八年 十二月三十一日	於二零零九年 十月三十一日	志得增資後	國嘉地產增資 同步進行完成後
	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元	人民幣千元
志得					
註冊資本	400,000	400,000	500,000	800,000	800,000
借款 (註 1)	-	(80,000)	(80,000)	(80,000)	(80,000)
共計	400,000	320,000	420,000	720,000	720,000
國嘉地產					
註冊資本	100,000	100,000	200,000	200,000	200,000
借款 (註 1)	300,000	220,000	220,000	220,000	491,800
共計	400,000	320,000	420,000	420,000	691,800
總增資	800,000	640,000	840,000	1,140,000 (註 2)	1,411,800

註 1：於二零零八年，一筆人民幣 80,000,000 元（相等於約 90,800,000 港元）未用之資金被歸還給國嘉地產。一筆等額之資金亦以本公司一家全資擁有附屬公司代表志得以公司間之提取方式被歸還給志得。

註 2：該緊隨志得增資後人民幣 1,140,000,000 元（相等於約 1,293,900,000 港元）之總資金投入包含該筆應被歸還給國嘉地產但仍被國嘉合營公司保留之過剩資金人民幣 240,000,000 元（相等於約 272,400,000 港元）。

3.4 財務重點

國嘉合營公司之綜合財務要點如下。由於四海逸家項目仍在興建中及文星鎮地塊及花源鎮地塊分別於開始發展階段及初步策劃階段，故此，該期間內並沒有銷售收入入賬：

	截至二零零九年 九月三十日止 九個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零零八年 十二月三十一日止 十二個月 人民幣千元 (經審核)	二零零七年十月 二十五日至 二零零七年十二月 三十一日 人民幣千元 (經審核)
營業額	-	-	-
淨虧損	(11,956)	(10,960)	(2,459)

	於二零零九年 九月三十日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零零七年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總資產	1,779,174	784,946	511,484
總負債	1,104,549	298,365	13,943
淨資產	674,625	486,581	497,541

4. 交易的理由及得益

國嘉地產增資之目的是隨著本公司於二零零九年十二月八日公告所披露購入成都盛世96.5%註冊資本後根據土地使用權合約作為支付部份所需支付之土地價金。如前述公告所提及，由於中國經濟持續改善及富裕階層不斷增長，故出現對優質低密度之物業之穩定需求，而地塊亦適合該等發展。鑒於國嘉合營公司對該等新資金之需求，故通過一項決議批准於國嘉合營公司實行國嘉地產增資以配合在該地區市場繼續增長之潛力。

根據國嘉增資之條款，國嘉合營公司將分別由志得及國嘉地產提供51%及49%資金。意即除了國嘉地產投入之金額人民幣271,800,000元（相等於約308,493,000港元）外，國嘉地產已投入但如分段3.3標題為「志得及國嘉地產的增資」中所解釋原須被歸還之人民幣240,000,000元（相等於約272,400,000港元），將由國嘉合營公司保留作為國嘉地產49%之部份增資。因此，收購成都盛世將可被確保能成功完成以及國嘉合營公司之營運資金能進一步被加強。增資完成後，國嘉合營公司將成為志得擁有51%之附屬公司，其資產及負債將合併在本公司的綜合財務報表內。

儘管國嘉合營公司之應佔權益於近期被調整，但基於該地區市場繼續增長之潛力，國嘉地產增資將能加強國嘉地產與本集團之策略聯盟並確定花源鎮地塊（其中一幅位於成都牧馬山區最佳之土地）將被列入國嘉合營公司發展組合內。經過考慮所有有關因素後，董事認為，國嘉地產增資的條款已按公平原則磋商及按一般商業條款而釐定，其條款屬公平合理，並符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。

5. 一般事項

就我們所知，國嘉地產主要從事中國物業發展及投資。

隨著國嘉地產增資，志得應佔國嘉合營公司之權益將由80%減至51%，根據《上市規則》第14.29條，國嘉地產增資引致志得應佔國嘉合營公司之權益減少將被視作出售。國嘉合營公司將繼續為志得之附屬公司。由於國嘉地產為國嘉合營公司之主要股東，根據《上市規則》第十四A章，其為本公司之關連人士及國嘉地產增資項下進行之交易事項將構

成本公司關連交易。由於相關百分比率超過 2.5%但低於 25%，根據《上市規則》第十四 A 章，交易事項須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於並無任何股東須放棄表決權利倘本公司須召開股東大會以通過國嘉地產增資，及本公司已取得以大比數股東書面批准，本公司已向聯交所申請根據《上市規則》第 14A.43 條獲取豁免召開股東大會，召開股東大會的規定以獨立股東書面批准方式代替。

一份載有（其中包括）有關國嘉地產增資之進一步詳情連同本公司獨立董事委員會之建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之意見通函，將於實際可行情況下盡快寄發予本公司股東。

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：

「董事會」	指	董事會
「增資」	指	志得增資及國嘉地產增資
「志得」	指	志得發展有限公司，一家於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「志得增資」	指	根據於二零零九年十一月十七日國嘉合營公司董事會決議批准志得向國嘉合營公司繳付註冊資本人民幣 300,000,000 元（相等於約 340,500,000 港元）
「成都眾怡」	指	成都眾怡房地產開發有限公司，一家於中國成立之公司，為國嘉合營公司之全資附屬公司
「成都盛世」	指	成都盛世經緯房地產投資有限公司，一家於中國成立之公司
「本公司」	指	C C Land Holdings Limited（中渝置地控股有限公司*），一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國嘉合營公司」	指	成都國嘉志得置業有限公司，一家於中國成立之公司，如本公司

於二零零九年十一月十七日公告所披露在志得完成增資後，為本公司之間接附屬公司，其餘下 20%權益由國嘉地產擁有

「國嘉地產」	指	四川省國嘉地產有限公司，一家於中國成立之公司
「國嘉地產增資」	指	根據於二零零九年十二月二十一日國嘉合營公司董事會決議批准國嘉地產以現金向國嘉合營公司增資人民幣 271,800,000 元(相等於約 308,493,000 港元)
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「花源鎮地塊」	指	位於成都新津縣花源鎮白雲村之地塊
「獨立股東」	指	所有股東，因無股東須就批准國嘉地產增資而須放棄表決權利
「合營公司協議」	指	國嘉地產與志得於二零零七年十月二十三日訂立(其中包括)成立國嘉合營公司之協議
「土地使用權合約」	指	根據三份由成都盛世與成都新津縣國土資源局之間簽訂的國有土地使用權轉讓合約，成都盛世已獲授予地塊受讓轉讓使用權
「地塊」	指	包括三幅位於成都新津縣花源鎮佔地面積共430畝之低密度住宅用地地塊的國有土地使用權及指定為成都新津縣花源鎮白雲村七、八組
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「大比數股東」	指	興業有限公司(一家由張松橋先生全資擁有)及 Regulator Holdings Limited，一家由 Yugang International Limited (渝港國際有限公司*，一家由張松橋先生實益擁有 44.06%) 全資擁有附屬公司，分別持有 1,039,925,571 股股份及 254,239,636 股股份，共持有 1,294,165,207 股股份，佔本公司已發行股本約 50.31%
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「國家工商行政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括其分支及受委機構
「四海逸家項目」	指	一個位於成都錦江區包括兩相連地塊之總面積約 138,000 平方米項目

之住宅發展項目

「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值 0.10 港元之股份
「股東」	指	股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「文星鎮地塊」	指	位於成都雙流縣文星鎮之地塊
「成都新津縣 國土資源局」	指	成都新津縣國土資源局，成都市國土資源局分處
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零零九年十二月二十一日

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、曾維才先生、林曉露先生、梁振昌先生、梁偉輝先生、潘浩怡女士、黃劍榮博士及胡匡佐先生；非執行董事王溢輝先生；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。

中國成立公司、中國有關主管機關及本公告所用其他中文詞彙之英文名稱 / 翻譯僅為其正式中文名稱之翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本公告內，人民幣已按人民幣 1 元 = 1.135 港元之匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何人民幣或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。

* 僅供識別