

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。



C C 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

於二零一零年二月十日，同景置業簽訂收購協議以現金總代價人民幣 43,407,448.60 元（相等於約 49,268,000 港元）向同景集團收購目標公司 51% 權益及股東貸款利益。

收購包括於完成時合營企業協議的約務更替，致使同景置業於合營企業協議中取代同景集團作為一訂約方。根據已更替的合營企業協議，同景置業將向新華書店提供盈利擔保及促使目標公司向新華書店集團授予物業認購期權。

一般事項

由於同景集團為同景置業的主要股東，根據《上市規則》第十四 A 章，彼為本公司之關連人士及收購構成本公司一項關連交易。由於新華書店擁有目標公司餘下 49% 權益，根據已更替的合營企業協議項下，同景置業與新華書店之間進行之交易事項，包括盈利擔保及物業認購期權構成本公司關連交易。由於收購及已更替的合營企業協議項下進行之交易事項之適用百分比率個別地及合計超過 0.1% 但少於 2.5%，交易事項只須符合有關申報及公告的規定，而可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

1. 收購

1.1 收購協議的日期

二零一零年二月十日

1.2 收購協議的訂約方

買方： 同景置業，為本公司間接附屬公司

賣方： 同景集團，為同景置業的主要股東

1.3 將予收購的資產

目標公司51%權益及股東貸款利益

1.4 代價

總代價合共人民幣 43,407,448.60 元（相等於約 49,268,000 港元），包含（i）金額人民幣 25,500,000 元（相等於約 28,943,000 港元）作為收購目標公司 51%權益的代價（「權益代價」）及（ii）金額人民幣 17,907,448.60 元（相等於約 20,325,000 港元）作為取得股東貸款利益的代價（「貸款代價」）之總額。代價將於完成收購時繳付。

代價是經同景集團及同景置業之間公平磋商而釐定。權益代價是考慮到目標公司於二零一零年二月四日的未經審核資產負債表之淨資產值約人民幣 45,441,000 元（相等於約 51,576,000 港元）及同景集團於目標公司成立時認購 51%權益所繳付之金額人民幣 25,500,000 元（相等於約 28,943,000 港元）。貸款代價相等於上述之日期（即二零一零年二月四日）尚欠股東貸款的金額。董事認為收購之代價屬公平合理。本集團將透過現有內部資源撥付。

1.5 合營企業協議

收購包括於完成時合營企業協議的約務更替，致使同景置業於合營企業協議中取代同景集團作為一訂約方。已更替的合營企業協議的主要特點如下：

合營企業協議之訂約方

- (i) 同景置業；及
- (ii) 新華書店。

發展地塊之盈利分配

同景置業有權由發展地塊取得稅後盈利 51%及新華書店有權取得 49%。

項目管理及盈利擔保

同景置業擁有發展地塊之全面管理及控制權。為向新華書店作為被動的合夥人作出保證，同景置業擔保新華書店從發展地塊取得總稅後盈利攤分不少於人民幣 15,000,000 元（相等於約 17,025,000 港元）。任何差額（如有）將由同景置業支付給新華書店。

物業認購期權

新華書店集團（新華書店之控股公司）將擁有以價格每平方米人民幣 4,500 元（相等於約 5,100 港元）從目標公司購入地塊上發展之物業（位於三樓及四樓佔地 7,500 平方米商業面積），及以價格每個人民幣 25,000 元（相等於約 28,000 港元）購入兩個車位之期權。新華書店集團有權於發展地塊完成後 12 個月內行使物業認購期權。

假設物業認購期權被全部行使，以物業期權有關之物業現時市價作為基礎計算，新華書店集團將於行使時以繳付總數人民幣 33,800,000 元（相等於約 38,363,000 港元）而可取得總價值人民幣 52,620,000 元（相等於約 59,724,000 港元）之物業。

倘新華書店集團行使物業認購期權，本公司將評估該行使之影響及（如需要）將作出進一步公告及/或再行遵守《上市規則》的規定。

1.6 完成

收購將於國家工商行政管理總局取得轉讓目標公司 51%權益予同景物業的批准後及緊隨向同景置業移交屬於目標公司之全部記錄冊、文件、文書資料、印鑑及其他財物之日期後完成。

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. 同景集團的資料

就董事所知，同景集團主要從事發展及投資中國房地產。

4. 新華書店的資料

就董事所知，新華書店為新華書店集團（一家中國國有連鎖書店）位於重慶支部的附屬公司。

5. 目標公司的資料

目標公司為一家於二零零八年七月十六日在中國重慶註冊成立的中外合營公司，同景集團為其創辦股份擁有人之一。目前目標公司之註冊資本為人民幣 50,000,000 元（相等於約 56,750,000 港元），已全數繳付及由同景置業及新華書店分別擁有 51%及 49%。同景集團於目標公司成立時以現金總數人民幣 25,500,000 元（相等於約 28,943,000 港元）認購目標公司 51%權益。

目標公司之主要業務為擁有及發展位於重慶涪陵區的地塊，處於重慶市區及萬州區（重慶最大的地區）之間的鐵路及水道交通匯點。地塊位於正在迅速發展成為該區商業及物流中心的南門山地區。地塊總土地面積約 8,292.6 平方米，其中 2,073.15 平方米用作商業發展及 6,219.45 平方米用作住宅發展。根據土地使用權合約，地塊最高之地積比率為 7.68 及將提供總建築面積約 63,658 平方米住宅及商業物業。地塊之土地款為人民幣 44,560,000 元（相等於約 50,576,000 港元）已全數繳付及相等於每平方米樓面地價約人民幣 700 元（相等於約 795 港元）。該地塊現正在發展中。

根據中國一般公認會計原則所編制之財務報表，目標公司之財務要點及營運業績如下：

	由二零一零年 一月一日至 二零一零年二月四日 人民幣千元 (未經審核)	截至二零零九年 十二月三十一日止 十二個月 人民幣千元 (未經審核)	由二零零八年七月 十六日至二零零八年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
營業額	-	-	-
稅前虧損	(269)	(3,407)	(883)
淨虧損	(269)	(3,407)	(883)
	於二零一零年 二月四日 人民幣千元 (未經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 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)
總資產	109,360	91,589	49,196
股東貸款	17,907	17,907	-
其他負債	46,012	27,972	79
總負債	63,919	45,879	79
淨資產	45,441	45,710	49,117

6. 收購的理由及得益

除了在重慶及成都兩主要城市外，本集團亦已在中國西部二線城市的地產市場取得有利位置，該等地區的地產市場正在強大及持續增長。藉著與新華書店結成策略性伙伴，收購將加強本集團的物業組合及於該領域的市場覆蓋。再者，新華書店的母公司業務組合將為推廣及銷售該項目之住宅及商業單位提供額外的推動力 — 在合營企業協議下新華書店的參予及授予物業認購期權為地塊的發展提供可靠的買家及租戶，並將普遍增加該項目的價值。

收購後，目標公司將成為同景置業擁有51%的附屬公司及本公司間接擁有31.1%的附屬公司，其資產及負債將合併在本公司的綜合財務報表內。收購的溢價約人民幣2,325,000元(相等於約2,639,000港元)，為收購的代價及於二零一零年二月四日目標公司51%淨資產值之差額，並將計算在本公司綜合賬目內發展中物業的部份成本。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購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。

7. 一般事項

由於同景集團為同景置業的主要股東，根據《上市規則》第十四A章，彼為本公司之關連人士及收購構成本公司一項關連交易。由於新華書店擁有目標公司餘下49%權益，根據已更替的合營企業協議項下，同景置業與新華書店之間進行之交易事項，包括盈利擔保及物

業認購期權構成本公司關連交易。由於收購及已更替的合營企業協議項下進行之交易事項之適用百分比率個別地及合計超過 0.1%但少於 2.5%，交易事項只須符合有關申報及公告的規定，而可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

8. 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」	指	同景置業根據收購協議購入目標公司 51%權益及股東貸款利益
「收購協議」	指	日期為二零一零年二月十日由同景置業與同景集團之間簽訂有關權益轉讓及貸款分配協議之收購
「董事會」	指	董事會
「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的有限公司，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
「香港」	指	中國香港特別行政區
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「合營企業協議」	指	一份日期為二零零九年六月八日由同景集團與新華書店之間簽訂有關發展地塊的合營企業協議，於完成收購後將交替成爲一份由同景置業與新華書店之間的合營企業協議
「土地使用權合約」	指	根據日期為二零零八年八月二十二日由目標公司與重慶涪陵區土地資源局之間簽訂的國有土地使用權轉讓合約，目標公司獲授予土地之土地使用權
「地塊」	指	位於重慶涪陵區南門山的地塊
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「盈利擔保」	指	新華書店從發展地塊取得總稅後盈利攤分不少於人民幣15,000,000元（相等於約17,025,000港元）的擔保
「物業認購期權」	指	根據已替換的合營企業協議授予新華書店集團以價格每平方米人民幣4,500元（相等於約5,100港元）購入目標公司7,500平方米之商業面積及以價格每個人民幣25,000元（相等於約28,000港元）購入兩個車位之期權
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「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，為批准及註冊轉讓目標公司51%權益的有關機關
「平方米」	指	平方米
「股東貸款」	指	同景集團向目標公司貸出人民幣17,907,448.60元（相等於約20,325,000港元）股東貸款，為無抵押品、免息並可在任何時間通知收回的貸款
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	同景文龍置地有限公司，一家於中國成立的公司
「同景集團」	指	同景集團有限公司，一家於中國成立的公司
「同景置業」	指	重慶同景置業有限公司，一家於中國成立的公司，由重慶頂添置業有限公司（本公司間接全資擁有之附屬公司）擁有61%，同景集團擁有29.9%，餘下9.1%由一個獨立第三者擁有
「新華書店」	指	重慶新華書店集團房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司
「新華書店集團」	指	重慶新華書店集團公司，一家於中國成立的公司及為新華書店的控股公司
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零一零年二月十日

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