

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

於二零一一年二月一日，同景置業簽訂收購協議以總代價人民幣 106,915,443 元（相等於約 126,160,000 港元）向同景集團收購目標公司的 51% 註冊資本權益及應佔已貸出或將會貸出總股東貸款的 51%。

一般事項

由於同景集團為同景置業（本公司間接附屬公司）的主要股東，根據《上市規則》第十四 A 章，彼為本公司附屬公司層面的關連人士及收購構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率超過 1% 但少於 5%，收購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

二零一一年二月一日

1.2 訂約方

賣方：同景集團

買方：同景置業

1.3 將予收購的資產

目標公司的 51% 註冊資本權益及應佔已貸出或將會貸出總股東貸款的 51%。

目標公司的主要資產為地塊，由三幅毗鄰佔地總面積達 186,345 平方米的土地組成。其中有關佔地 118,449 平方米的國有土地使用權證已發出及交付予目標公司，而有關餘下佔地 67,896 平方米的國有土地使用權證正在辦理中。於二零一零年十二月三十一日，目標公司

尚有未償付股東貸款合共人民幣99,323,924元（相等於約117,202,000港元）（「**現有股東貸款**」），即於收購地塊時向目標公司所提供的貸款。此外，為發出及交付地塊餘下67,896平方米的國有土地使用權證，目標公司須再支付人民幣30,483,019元（相等於約35,970,000港元）。

1.4 代價

收購的代價總金額為人民幣 106,915,443 元（相等於約 126,160,000 港元），包括：

- (a) 金額人民幣 40,713,902 元（相等於約 48,042,000 港元）作為目標公司 51%註冊資本權益的代價；及
- (b) 金額人民幣 66,201,541 元（相等於約 78,118,000 港元）作為經已貸予或將於完成收購前貸予目標公司總金額最多人民幣 129,806,943 元（相等於約 153,172,000 港元）的股東貸款的 51%權益的代價，包括：(i) 現有股東貸款人民幣 99,323,924 元（相等於約 117,202,000 港元）；及(ii) 須再貸出的金額最多人民幣 30,483,019 元（相等於約 35,970,000 港元），該款項將由同景集團向目標公司貸出以促成以下 1.5 段標題為「先決條件」所述於完成收購前向目標公司發出及交付地塊餘下 67,896 平方米的國有土地使用權證（連同現有股東貸款合稱「**同景集團貸款**」）。

代價將透過以下形式支付同景集團或按其指示支付：

- (i) 完成收購後十個工作天內支付人民幣90,878,127元（相等於約107,236,000港元）；及
- (ii) 完成收購後三個月內支付人民幣16,037,316元（相等於約18,924,000港元）。

根據日期為二零一零年十二月三十日的一項協議，同景集團以總代價人民幣 176,410,000 元（相等於約 208,164,000 港元）向前擁有人購入目標公司全部註冊資本及現有股東貸款的利益。正如以上此 1.4 段所述，預期同景集團將須再提供金額最多人民幣 30,483,019 元（相等於約 35,970,000 港元）以促成於完成收購前發出及交付地塊餘下 67,896 平方米的國有土地使用權證。因此，於完成收購時，對同景集團而言目標公司 100%權益的成本合共人民幣 206,893,019 元（相等於約 244,134,000 港元）。與之對比，同景置業的收購代價人民幣 106,915,443 元（相等於約 126,160,000 港元）及同景集團收購目標公司相應比例的權益成本之間約有 1.3%的輕微溢價，收購代價之釐定已把以下 1.6 段標題為「同景集團的保證」所述的保證責任考慮在內。

收購地塊對同景置業而言之實際成本（按 100%準則計算）約為人民幣 209,633,000 元（相等於約 247,367,000 港元）。根據地塊最大容積率為 1.4 及 1.7 之間，同景置業每平方米樓面地價約人民幣 700 元（相等於每平方米約 826 港元），相比周邊所提供的土地價格有利。代價亦相比由一獨立專業估價機構對地塊於二零一零年十二月三十一日作出的人民幣 517,600,000 元（相等於約 610,768,000 港元）市價估值有 59%的折讓。

收購的代價是經同景集團及同景置業之間公平磋商並將由同景置業透過內部資源撥付。董事認為代價屬公平合理。

1.5 先決條件

收購應取決於：

- (a) 同景集團已向目標公司再提供股東貸款以促成發出及交付地塊餘下 67,896 平方米的國有土地使用權證予目標公司。於再支付該金額後同景集團貸款應不超過人民幣 129,806,943 元(相等於約 153,172,000 港元)而任何超出之金額應由同景集團承擔；及
- (b) 同景集團已向同景置業就轉讓現有股東貸款及解除所有目標公司對前權益擁有人的償還責任提供一份書面確認函。

假若上述條件未能於收購協議簽訂後十個工作天內(或雙方書面約定的其他日期)全部達成，除非同景置業按照其意願選擇豁免未達成的條件，收購協議的效力即告終止。同景集團及同景置業雙方不再就收購協議承擔任何責任(已發生的違反除外)。

1.6 同景集團的保證

同景集團保證，除目標公司須再支付人民幣 30,483,019 元(相等於約 35,970,000 港元)作為發出及交付地塊餘下 67,896 平方米的國有土地使用權證，以及若干有關地塊未償付的稅款外，目標公司在其截至二零一零年十二月三十一日已審核財務報表中所披露的負債以外並無其他負債，但總金額不超過人民幣 250,000 元(相等於約 295,000 港元)的負債除外，並同景集團承諾就任何超額部分全額補償同景置業。

1.7 完成

隨著收購的所有先決條件完成後三個工作天內，同景集團須向國家工商行政管理總局遞交文件以變更有關轉讓目標公司 51% 註冊資本權益的登記資料，並且收購將於同景集團向同景置業移交目標公司的全部公司文件及印鑑，及有效轉讓同景集團貸款 51% 權益予同景置業後完成。

2. 本集團的資料

本集團的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。截至本公告日期，同景集團擁有同景置業的39%註冊資本權益。

4. 目標公司的資料

目標公司為一家於二零零四年十二月在中國註冊成立從事發展房地產的公司。其註冊資本為人民幣 20,000,000 元（相等於約 23,600,000 港元），已全數繳付。目標公司為同景國際城（本集團於重慶茶園新城區一個建築面積 1,300,000 平方米的發展項目）的毗鄰物業擁有人。截至本公告日期，同景集團擁有目標公司全部註冊資本及現有股東貸款的利益。

地塊由三幅佔地總面積達 186,345 平方米位於重慶南岸區新城區世紀大道旁的土地組成，全部均直接座落於同景國際城土地（由同景置業擁有）的周邊。地塊現仍空置並由目標公司持作發展，該三幅土地最大容積率於 1.4 及 1.7 之間。地塊將提供最大建築面積約 301,000 平方米的低密度住宅物業以及社區設施其中包括超級市場、診所、學校及一所體育中心。

根據中國的已審核財務報表，目標公司截至二零一零年及二零零九年十二月三十一日止年度共兩年的財務要點及營運業績如下：

	截至二零一零年 十二月三十一日止 十二個月 人民幣千元 (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 (經審核)
營業額	-	-
稅前利潤(虧損)	-	(3,137)
淨利潤(虧損)	-	(3,137)
	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總資產(附註)	116,005	116,005
總負債	99,324	99,324
淨資產	16,681	16,681

附註：由於地塊餘下 67,896 平方米的國有土地使用權證尚未出具予目標公司，故並無顯示有關價值。

5. 收購的理由及得益

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的物業之持續需求。位於茶園新城區的地區中心，地塊相當適合作該類發展。該城區為重慶市新建住宅及商業樓宇其中一個發展焦點，並可通過重慶公路系統連接該市各主城區，交通便利。一條通往城市中心的輕軌路線正在建設中並將於二零一二年啓用，額外公路連結亦計劃興建中，以上將達致該城區與重慶都會融合為一體。因此收購符合本公司擴充其中國西部優質土地儲備及房地產業務發展的策略。

由於地塊的位置毗鄰同景國際城，地塊可被發展為相當成功的同景國際城項目（該項目由同景置業設計及管理）的擴充部分。基於協同效應，此模式的發展將對同景置業及目標公司整體有利。同景集團亦因此而簽訂收購協議。收購後，同景置業將作為目標公司的主要權益擁有人，負責地塊發展及物業銷售。

完成收購後，目標公司將成為同景置業擁有51%的附屬公司。由於同景置業為本公司間接擁有61%的附屬公司，目標公司的資產及負債將合併於本公司的財務報表中，以及本公司將於目標公司業績中擁有31%應佔權益。

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。並無董事根據收購協議擬進行的交易中佔重大利益，故無須在董事會決議上放棄表決權利。

6. 一般事項

由於同景集團為同景置業（本公司間接附屬公司）的主要股東，根據《上市規則》第十四A章，彼為本公司附屬公司層面的關連人士及收購構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率超過1%但少於5%，收購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。

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：

「收購」	指	同景置業根據收購協議向同景集團收購目標公司 51%註冊資本權益及應佔已貸出或將會貸出總股東貸款的 51%
「收購協議」	指	日期為二零一一年二月一日由同景集團與同景置業之間簽訂有關收購的權益轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	CC 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	本公司的董事
「建築面積」	指	建築面積

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「地塊」	指	佔地總面積 186,345 平方米，位於鄰近重慶南岸區新城區世紀大道旁的三幅毗鄰土地
「國有土地使用權證」	指	中華人民共和國國有土地使用證
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	重慶聯星投資有限公司，一家由同景集團全資擁有並於中國成立的公司
「同景集團」	指	同景集團有限公司，一家於中國成立的私營企業
「同景置業」	指	重慶同景置業有限公司，一家於中國成立並為本公司間接擁有 61% 的公司
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零一一年二月一日

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 = 1.18 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