

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依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](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

### 須予披露及關連交易

董事會欣然宣佈，於 2012 年 2 月 1 日，賣方與買方訂立該協議，據此，受當中所載的條款及條件的規限下，賣方已有條件同意出售周銷售股份予周女士及王銷售股份予王先生，而周女士及王先生已有條件同意分別按周股份代價 17,000,000 港元及王股份代價 3,000,000 港元購買該等股份。

於緊隨完成後，Ensure Success 將不再為本公司的間接全資附屬公司。董事擬將出售事項的所得款項淨額約 19,500,000 港元用作本集團的一般營運資金。

#### 《上市規則》的涵義

由於周女士（即持有海天（香港）已發行股本 20.8%的其中一名海天（香港）股東、海天（香港）、中國公司及香港公司的董事、中國公司的法定代表以及海天（香港）及香港公司的公司秘書）為本公司附屬公司層面的關連人士，故根據《上市規則》第 14A 章，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於出售事項的適用百分比率（定義見《上市規則》）超過 5%但低於 25%，故根據《上市規則》第 14 章，出售事項亦構成本公司的一項須予披露交易。因此，出售事項須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於倘本公司召開股東大會以批准出售事項時並無股東須放棄投票，且本公司已取得大多數股東的書面批准，故本公司已根據《上市規則》第 14A.43 條向聯交所申請豁免，接受以獨立股東的書面批准代替舉行實質股東大會以批准出售事項。

本公司已成立獨立董事委員會以就出售事項向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）出售事項的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函，將於 2012 年 2 月 22 日或之前寄發予股東。

## 該協議

### 日期

2012年2月1日

### 訂約方

賣方： 灝盈企業有限公司，本公司的全資附屬公司

買方： 周女士及王先生

### 將予出售的資產

根據該協議的條款及條件，賣方已有條件同意出售周銷售股份予周女士及王銷售股份予王先生，而周女士及王先生已有條件同意分別按周股份代價17,000,000港元及王股份代價3,000,000港元購買該等股份。銷售股份相當於Ensure Success的全部已發行股本。於該協議日期，Ensure Success為海天（香港）已發行股本的60%的登記及實益擁有人，而海天（香港）繼而為(i)中國公司的全部股權；及(ii)香港公司的全部已發行股本的登記擁有人。

海天（香港）已獲授予銀行貸款，其以（其中包括）該擔保作抵押。

### 代價

周股份代價17,000,000港元及王股份代價3,000,000港元須分別由周女士及王先生按以下方式以現金支付予賣方：

#### *周股份代價*

1. 8,500,000港元的款項（「周按金」）已於簽署該協議時支付；及
2. 其餘款為數8,500,000港元須於完成時支付。

#### *王股份代價*

1. 1,500,000港元的款項（「王按金」）已於簽署該協議時支付；及
2. 其餘款為數1,500,000港元須於完成時支付。

周股份代價及王股份代價乃經賣方與買方公平磋商，並於考慮本集團於出售集團的投資淨值金額約為33,402,000港元、其近期的財務表現以及於出售集團賬目中累計虧損約33,113,000港元後釐定。董事認為，該協議的條款乃屬公平合理及按正常商業條款訂立，且其符合本集團及股東的整體利益。

### 先決條件

完成須待以下各項達成後，方可進行：

- (a) 取得銀行的書面同意書或令賣方滿意的顯示該擔保將於完成時解除的有關其他書面憑證；
- (b) 已取得該協議的訂約方或其中任何一方就完成該協議項下擬進行的交易所須的所有必要政府及監管批准或同意（或豁免）；
- (c) 已取得該協議的訂約方或其中任何一方就完成該協議項下擬進行的交易所須的所有必要第三方（包括該等擁有任何優先購買權的人士）批准或同意（或豁免）；及
- (d) 如需要，取得股東（不包括該等根據《上市規則》須放棄投票的股東）於本公司的股東大會上通過一項普通決議案或透過書面決議案的方式批准訂立該協議及履行賣方於其項下擬進行的所有交易。

所有上述先決條件均不可豁免。倘任何上述先決條件未能於最後完成日期前達成，則賣方與買方將有權透過向另一方發出書面通知以解除該協議，此後，於下文所述規定的規限下，該協議的條文自有關日期起不再具有任何進一步效力及作用，而該協議的訂約方概毋須承擔其項下的任何責任（惟不損及訂約方就任何先前違約的權利）。該協議規定，倘上述(b)至(d)段所載的任何先決條件未能於最後完成日期前達成，則賣方須分別向周女士及王先生退還周按金及王按金（均不計利息）。倘上述(a)段所載的先決條件未能於最後完成日期前達成，則賣方將有絕對權利沒收周按金及王按金（連同其所產生的利息（如有））。

### 完成

完成將於上文所載的所有先決條件達成後的第三個營業日或賣方與買方可能以書面協定的有關其他日期進行。

於完成後，**Ensure Success**將不再為本公司的間接全資附屬公司，而出售集團的業績將於完成後不再綜合計入本集團的綜合財務報表內。

## 有關本集團的資料

本集團的核心業務為發展及投資中國西部房地產、製造及銷售包裝及旅行袋產品、以及財務投資。

## 有關出售集團的資料

Ensure Success 為一家根據英屬處女群島法例註冊成立的有限公司，並由賣方合法及實益擁有。Ensure Success 為一家投資控股公司，並為海天（香港）已發行股本的 60% 的註冊及實益擁有人。Ensure Success 的唯一業務為投資及持有海天（香港）的 60% 權益。

海天（香港）為一家根據香港法例註冊成立的有限公司，並分別由 Ensure Success 及周女士合法及實益擁有 60% 及 20.8% 權益。海天（香港）為(i)中國公司（一家根據中國法例成立的有限公司）的全部股權；及(ii)香港公司（一家根據香港法例註冊成立的有限公司）的全部已發行股本的註冊擁有人。香港公司為不活動公司。海天（香港）及中國公司均從事製造及銷售行李袋產品。

## 有關 ENSURE SUCCESS 的財務資料

以下所載乃根據香港財務報告準則編製的出售集團截至 2011 年 12 月 31 日止三個年度的若干財務資料：

	截至 2009 年 12 月 31 日 止年度 (千港元)	截至 2010 年 12 月 31 日 止年度 (千港元)	截至 2011 年 12 月 31 日 止年度 (千港元)
收入	132,438	175,573	157,681
除稅前溢利／（虧損）	(4,594)	1,566	(6,049)
除稅後溢利／（虧損）	(4,547)	1,576	(6,040)

出售集團於 2011 年 12 月 31 日的負債淨值及累計虧損分別約為 27,882,000 港元及 33,113,000 港元。

## 進行出售事項的理由

多年來，本集團致力擴展其主營業務由製造及銷售包裝產品及陳列用品業務至其他業務，而於中國西部地區的物業開發則作為其主要重點。隨著中國迅速經濟增長及不斷的城市化，本集團於中國西部地區的物業開發之主營業務現正貢獻本公司股東應佔溢利的大部份。由於物業發展業務的表現，以及鑒於 2011 年 12 月 31 日出售集團錄得累計虧損約 33,113,000 港元，本集團的製造及銷售行李箱產品業務為本集團的收入之貢獻相對已較不重要。隨著本集團於 2011 年 12 月 29 日公佈製造及銷售包裝產品及陳列用品業務的建議分拆上市，出售事項乃遵循本公司將明確專注於中國西部地區進行物業開發的計劃。董事認為，出售事項將令本集團可進一步精簡其業務並將本集團的現有資源投放於其於中國西部地區的物業開發之主營業務。

董事認為，該協議的條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。

## 出售事項的財務影響

本集團預期，根據本集團於 2011 年 12 月 31 日於出售集團的投資淨值計算，出售事項將產生估計除稅前虧損約 13,902,000 港元。有關計算僅為估計及作說明用途，而本集團將入賬的實際虧損將取決於出售集團於完成日期的實際投資淨值。

董事擬將出售事項的所得款項淨額約 19,500,000 港元用作本集團的一般營運資金。

於緊隨完成後，Ensure Success 將不再為本公司的間接全資附屬公司，而出售集團的賬目將不再綜合計入本集團的綜合財務報表。

## 《上市規則》的涵義

由於周女士（即持有海天（香港）已發行股本20.8%的其中一名海天（香港）股東、海天（香港）、中國公司及香港公司的董事、中國公司的法定代表以及海天（香港）及香港公司的公司秘書）為本公司附屬公司層面的關連人士，故根據《上市規則》第14A章，出售事項構成本公司的一項關連交易。由於出售事項的適用百分比率（定義見《上市規則》）超過5%但低於25%，故根據《上市規則》第14章，出售事項亦構成本公司的一項須予披露交易。因此，出售事項須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於倘本公司召開股東大會以批准出售事項時並無股東須放棄投票，且本公司已取得大多數股東的書面批准，故本公司已根據《上市規則》第14A.43條向聯交所申請豁免，接受以獨立股東的書面批准代替舉行實質股東大會以批准出售事項。

本公司已成立獨立董事委員會以就出售事項向獨立股東提供意見，並將委任獨立財務顧問以就此向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

一份載有（其中包括）出售事項的進一步詳情、獨立董事委員會致獨立股東的推薦建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東的意見的通函，將於2012年2月22日或之前寄發予股東。

## 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：

「該協議」 指 日期為 2012 年 2 月 1 日由賣方與買方就買賣銷售股份而訂立的有條件買賣協議

「銀行貸款」	指	海天（香港）根據其由銀行授予的銀行信貸所結欠的所有款項（包括本金及利息），該等款項於 2012 年 1 月 13 日的尚未償還金額為 1,573,646.32 美元
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子（不包括星期六或香港其他公眾假期）
「周銷售股份」	指	Ensure Success 已發行股本的 85%
「周股份代價」	指	17,000,000 港元，即銷售周銷售股份代價
「本公司」	指	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，其已發行股份於聯交所主板上市（股份代號：1224）
「完成」	指	完成出售事項
「完成日期」	指	該協議所載的所有先決條件達成後的第三個營業日，或賣方與買方可能書面協定的進行完成的有關其他日期
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	賣方根據該協議的條款及條件向買方出售銷售股份及履行該協議項下擬進行的交易
「出售集團」	指	Ensure Success 及其附屬公司
「Ensure Success」	指	Ensure Success Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其附屬公司（出售集團除外）
「該擔保」	指	本公司以銀行為受益人簽立的擔保及彌償契約，以作為銀行貸款的部份抵押
「香港公司」	指	悅安發展有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，並為海天（香港）的全資擁有

「海天（香港）」	指	海天環球有限公司，一家根據香港法例註冊成立的有限公司，並由賣方擁有 60%權益及周女士擁有 20.8%權益
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	本公司的獨立董事委員會，成員包括林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士（均為獨立非執行董事）
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「最後完成日期」	指	2012 年 5 月 31 日或賣方與買方可能書面協定的有關較後日期
「大多數股東」	指	興業有限公司（一家由張先生全資擁有的公司）及 <b>Regulator Holdings Limited (Yugang International Limited</b> （渝港國際有限公司，一家由張先生實益擁有 44.06%權益的公司）的全資附屬公司），分別持有 1,039,925,571 股股份及 254,239,636 股股份，合共相當於本公司已發行股本約 50.87%
「周女士」	指	周天萍女士，持有海天（香港）已發行股本的 20.8%的其中一名海天（香港）股東、海天（香港）、中國公司及香港公司的董事、中國公司的法定代表以及海天（香港）及香港公司的公司秘書
「張先生」	指	董事張松橋先生，為興業有限公司的唯一及實益擁有人及 <b>Yugang International Limited</b> （渝港國際有限公司）的其中一名股東
「王先生」	指	王喆先生，海天（香港）的前助理市場推廣經理
「中國」	指	中華人民共和國
「中國公司」	指	海天環球旅游用品（蘇州）有限公司，一家根據中國法例成立的有限公司，並由海天（香港）全資擁有
「買方」	指	周女士及王先生
「銷售股份」	指	周銷售股份及王銷售股份的統稱，相當於 <b>Ensure Success</b> 的全部已發行股本
「股東」	指	股份持有人

「股份」	指	本公司股本中每股面值 0.10 港元的股份
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	灝盈企業有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「王銷售股份」	指	Ensure Success 已發行股本的 15%
「王股份代價」	指	3,000,000 港元，即銷售王銷售股份的代價
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
**中渝置地控股有限公司**  
 副主席兼董事總經理  
**林孝文**

香港，2012 年 2 月 1 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。