

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)

須予披露的交易

於 2012 年 4 月 23 日，Dominio Mark 與買方訂立協議，出售其於建星全部已發行股本中的權益及其於股東貸款中的權益，總代價為人民幣 331,880,000 元（相等於約 408,212,000 港元）。完成後，本公司將不再於建星及項目公司中擁有任何權益，兩者均不再為本公司的附屬公司，彼等的資產和負債以及利潤和虧損將不再合併於本公司的綜合財務報表中。

一般事項

由於適用百分比率超過 5% 但少於 25%，根據《上市規則》，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

1. 協議

1.1 日期

2012 年 4 月 23 日

1.2 訂約方

(i) 賣方: Dominio Mark

(ii) 買方: 宇翔國際有限公司

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，買方為本公司及其關連人士（定義按《上市規則》）的獨立第三方。

1.3 將予出售的資產

Dominio Mark 於建星全部已發行股本中的權益及其於股東貸款中的權益

1.4 代價

出售事項的代價總額為人民幣331,880,000元（相等於約408,212,000港元），包括貸款代價及股份代價（統稱為「代價」），詳情如下：

- (i) 貸款代價之金額為相當於股份轉讓完成之日（如下文第 1.6 段標題「完成」所述）所結欠的股東貸款總額；及
- (ii) 股份代價之金額為倘與貸款代價合計後，相當於總額為人民幣 331,880,000 元（相等於約 408,212,000 港元）的金額。

買方將按下列方式以現金（按協定的貨幣）支付代價：

- (i) 買方須於簽訂協議日期後 10 個工作天內按 **Dominio Mark** 指示向項目公司支付第一期款項（「第一期款項」）人民幣 30,000,000 元（相等於約 36,900,000 港元）；
- (ii) 買方須於下列情況下向 **Dominio Mark** 支付或按其指示支付第二期款項（「第二期款項」連同第一期款項合稱為「首期款項」）人民幣 30,000,000 元（相等於約 36,900,000 港元）：（a）項目公司已取得 **Dominio Mark** 須於收到第一期款項後促使終止與總承辦商的現有工程合約的有關書面終止證明後 10 天內；或（b）倘上文（a）所述的期間於 2012 年 7 月 15 日期滿，則買方可選擇於 2012 年 7 月 15 日前的任何一天；及
- (iii) 買方須向 **Dominio Mark** 支付或按其指示支付為數人民幣 271,880,000 元（相等於約 334,412,000 港元）的餘額（「末期款項」），詳情如下：
 - (a) 為數人民幣 90,000,000 元（相等於約 110,700,000 港元）於 2012 年 9 月 30 日前支付；及
 - (b) 為數人民幣 181,880,000 元（相等於約 223,712,000 港元）連同當中人民幣 150,000,000 元（相等於約 184,500,000 港元）之部分由 2012 年 10 月 1 日起至全數支付餘額當日止按每日 0.05% 的利率計算的利息於 2013 年 1 月 15 日前支付。

代價乃經雙方公平磋商及考慮本集團於項目的投資淨值（「項目淨值」）總額人民幣 173,065,000 元（相等於約 212,870,000 港元），即項目公司就項目直至 2012 年 3 月 31 日所產生的地價及發展成本與及所賺取的保留利潤，以及經扣除貴州亨特房地產開發有限公司應佔項目公司的 40% 非控股性權益後釐定。代價相當於項目淨值有溢價人民幣 158,815,000 元（相等於約 195,342,000 港元）或 92%。董事認為代價屬公平合理。

1.5 有關項目公司的資產及負債的條款

- (i) 項目公司除 (a) 土地使用權；(b) 發展中物業及 (c) 買方指定的特定資產以外的資產（「剔除資產」）須交由Dominio Mark處置。於訂立協議後，Dominio Mark有權出售及 / 或分派剔除資產，使其不再屬於項目公司的資產。
- (ii) Dominio Mark須促使動用來自 (a) 項目公司的內部資源；(b) 買方支付的首期款項；及 (c) 項目公司股東的注資（如有）的資金清償項目公司於管理移交完成前所產生除任何股東貸款以外的債務（「第三方債務」）。項目公司清償第三方債務後的剩餘資金（如有），須以處置剔除資產的同一方式處理。
- (iii) 買方確認，根據項目公司股東之間訂立的合營企業條款，該等股東須按照彼等於項目公司的股權比例承擔第三方債務。然而，買方毋須關注該等股東已作出或將會作出的實際注資，或於當中享有任何權利。

1.6 完成

完成須包括完成 (i) 管理移交及 (ii) 股份轉讓如下：

- (i) 支付首期款項後 3 個工作天內，Dominio Mark 須將項目公司除項目的土地使用權證及項目公司的官方印鑑外的全部公司文件移交予買方；及
- (ii) 支付代價連同其全部累計利息後 3 個工作天內，Dominio Mark 及買方須以協定的方式於雙方協定的時間及地點完成包括尤其以下事宜所須的文件：
 - (a) 轉讓建星全部已發行股本予買方；
 - (b) 轉讓股東貸款予買方；
 - (c) 召開建星董事會會議，以批准建星的股份轉讓、轉讓股東貸款、向買方發出新股票及由買方提名的人選出任建星董事；
 - (d) 由買方提名的人選出任項目公司的法定代表人；及
 - (e) 移交項目公司所有餘下的公司文件予買方。

於管理移交完成後及股份轉讓完成前，買方須負責項目公司的營運及其資金要求須受以下規定所限，當中包括：

- (a) **Dominio Mark** 將有權監管項目公司的財務狀況；
- (b) 買方在未獲**Dominio Mark**的同意前不得以項目公司的名義與任何第三方簽署任何協議、契約或任何其他文件，亦不得出售項目公司的任何資產；
- (c) 全部第三方債務須由**Dominio Mark**按照建星持有項目公司的股權比例承擔，而項目公司於管理移交完成後所產生的全部債務則須由買方承擔；
- (d) 倘須就有關項目訂立商業合同，有關合同須由買方以其名義簽署，而有關合同項下的全部義務須由買方承擔；及
- (e) 倘項目公司需使用項目的在建工程或項目的土地使用權作為獲取資金的抵押品，**Dominio Mark**須向買方提供必要的協助。

1.7 協議的其他主要條款

- (i) 提前支付代價

管理移交完成後，倘項目公司能就項目籌集資金，買方須在項目公司收到所籌集的資金後5個工作天內，支付數額不少於所籌集資金總額36%的代價。

- (ii) 應收**Dominio Mark**同系附屬公司債務

於2012年3月31日，**Dominio Mark**同系附屬公司結欠項目公司的債務為人民幣31,880,000元（相等於約39,212,000港元）。**Dominio Mark**及買方須於股份轉讓完成前核實該債務的數額。**Dominio Mark**須促使同系附屬公司於全數支付代價後一日內清償該數額。

- (iii) **Dominio Mark** 就相關款項未獲支付而終止協議的權利

倘買方未能支付下述款項，**Dominio Mark** 有權於完成前隨時終止協議：

- (a) 逾期超過 15 天的代價任何部份；或
- (b) 於 2013 年 1 月 15 日前支付末期款項及其全部累計利息。

於 **Dominio Mark** 如前述終止協議，買方根據協議而作出的全部付款將被沒收，所有移交予買方的公司文件須於 3 天內退還，以及買方須就 **Dominio Mark** 所受到的全部損失承擔責任。

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、製造及售賣包裝產品、以及財務投資。

3. 買方的資料

就董事所深知，買方之主要業務為投資控股。

4. 建星及項目公司的資料

建星為一家於 2005 年 7 月 5 日於英屬處女群島成立的私營有限公司，現時已發行股本為 2 美元（相等於約 16 港元），由 **Dominio Mark** 持有 100% 股權。建星的主要業務為通過其擁有 60% 股權的項目公司投資於項目。

項目公司為一家於 2005 年 12 月 6 日於中國成立的私營公司，現時註冊及實收資本為人民幣 82,000,000 元（相等於約 100,860,000 港元），分別由建星及貴州亨特房地產開發有限公司擁有 60% 及 40% 權益。於 2012 年 3 月 31 日，建星已墊付予項目公司的股東貸款合共 88,000,000 港元。

項目公司的主要業務為擁有及發展項目。項目公司於 2009 年 1 月 8 日以代價人民幣 186,592,000 元（相等於約 229,508,000 港元）通過投標的方式收購地塊。該地塊包括兩幅地塊，一幅為面積約 98,586.4 平方米、年期為 40 年及作商業發展用途的地塊，而另一幅則為面積約 212,401 平方米、年期為 70 年及作住宅發展用途的地塊。項目公司已就地塊取得土地使用權證，即分別為都國用（2010）第 5544 號及都國用（2010）第 5545 號的土地使用權證。項目的總建築面積約 230,000 平方米。於本公告日期，建築面積約 47,201 平方米的酒店上層建築物已大致竣工，而規劃建築面積約 182,799 平方米的住宅物業的建築工程尚未動工。

建星的財務摘要及綜合營運業績如下：

	截至2012年 3月31日止 3個月 港幣千元 (未經審核)	截至2011年 12月31日止 12個月 港幣千元 (未經審核)	截至2010年 12月31日止 12個月 港幣千元 (未經審核)
營業額	-	-	-
稅前利潤 / (虧損)	(790)	14,191	(9,802)
淨利潤 / (虧損)	(790)	10,090	(9,802)

	於2012年3月31日 港幣千元 (未經審核)	於2011年12月31日 港幣千元 (未經審核)	於2010年12月31日 港幣千元 (未經審核)
總資產	366,895	333,159	363,873
總負債	252,454	217,217	251,453
淨資產	114,441	115,942	112,420

5. 出售事項的財務影響及所得款項的用途

完成後，本公司將不再於建星及項目公司中擁有任何權益，兩者均不再為本公司的附屬公司，彼等的資產和負債以及利潤和虧損將不再合併於本公司的綜合財務報表中。

本公司預期出售事項可變現的稅前收益淨額約人民幣158,815,000元（相等於約195,342,000港元），即代價減已付相關開支的餘額，以及本集團於2012年3月31日於建星的投資淨額。有關計算僅為估計，以作說明用途，而本公司能變現的實際收益將視乎本集團於完成時在建星的實際投資淨額而定。出售事項的所得款項將用作本集團的一般營運資金。

6 出售事項的理由及裨益

本公司不斷檢討其持有的投資，以優化本集團物業組合的整體潛在利潤。出售事項為本集團提供在毋須再就項目作出資金及管理承擔的情況下，穩得預期於項目 60%權益的收益的機會。出售事項亦可大大縮短本集團變現利潤所需的時間，有關回報則可用於其他可能出現的盈利機遇。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議的條款乃經公平磋商及按一般商業條款釐定，其條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體最佳利益。

7. 一般事項

由於適用百分比率超過 5%但少於 25%，根據《上市規則》，出售事項構成本公司一項須予披露交易。

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：

「協議」	指	日期為 2012 年 4 月 23 日由 Dominio Mark 與買方就出售事項而訂立的協議
「董事會」	指	本公司董事會
「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，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事

「出售事項」	指	Dominio Mark 出售其於建星全部已發行股本中的權益及其於股東貸款中的權益
「Dominio Mark」	指	Dominio Mark International Limited ，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司間接全資擁有
「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
「建星」	指	建星有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司，由本公司間接全資擁有
「地塊」	指	兩幅位於中國四川省都江堰市玉堂鎮白玉村的地塊
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「貸款代價」	指	Dominio Mark 轉讓其於股東貸款中的權益予買方的代價
「中國」	指	中華人民共和國
「項目」	指	一項於地塊上發展的項目，包括高端別墅及 5 星級酒店
「項目公司」	指	四川經都置業有限公司，一家於中國成立的公司並由建星直接擁有 60% 股權及由貴州亨特房地產開發有限公司擁有 40% 股權
「買方」	指	宇翔國際有限公司，一家於英屬處女群島註冊成立的公司
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股份代價」	指	Dominio Mark 出售其於建星全部已發行股本中權益予買方的代價
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	建星不時結欠 Dominio Mark 並於 2012 年 3 月 31 日結欠金額為 135,746,674 港元的股東貸款，有關貸款為不計利息及須按要求償還
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「美元」 指 美元，美國的法定貨幣

「%」 指 百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2012年4月23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。

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的英文名稱 / 翻譯僅為其正式中文名稱的翻譯。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 = 1.23 港元的匯率兌換為港元，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。