
此乃要件 請即處理

閣下如對本通函任何方面或應採取之行動有任何疑問，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券交易商、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已將名下之中渝置地控股有限公司股份全部售出或轉讓，應立即將本通函連同隨附的委任代表表格送交買主或承讓人或經手買賣之銀行、股票經紀或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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通函之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本通函全部或任何部份內容而產生或因倚賴該等內容而引致之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)

須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東之
獨立財務顧問



申銀萬國融資(香港)有限公司

董事會函件載於本通函第4至第11頁。獨立董事委員會函件載於本通函第12頁。申銀萬國函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第13至第24頁。

謹訂於2012年3月23日(星期五)下午4時30分假座香港北角馬寶道28號華匯中心7樓舉行股東特別大會(「股東特別大會」)，大會通告載於本通函第31至第32頁。茲附奉用於股東特別大會的委任代表表格。無論閣下擬出席股東特別大會與否，務請盡快按照委任代表表格所印列的指示填妥委任代表表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

2012年3月2日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	4
獨立董事委員會函件	12
申銀萬國函件	13
附錄 — 一般資料	25
股東特別大會通告	31

釋 義

在本通函內，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
「該等公告」	指	本公司日期為2012年2月1日及3日有關出售事項的公告
「聯繫人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「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，即銷售周銷售股份的代價
「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
「關連人士」	指	具有《上市規則》所賦予的涵義
「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

釋 義

「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，並由海天（香港）全資擁有
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「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），目的就出售事項向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	周女士、王先生及彼等各自的聯繫人士以外的股東
「最後實際可行日期」	指	2012年2月27日，即於本通函付印前為確定其中所載若干資料之最後實際可行日期
「《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
「王先生」	指	王喆先生，海天（香港）的前助理市場推廣經理，並為持有20,000股股份（約佔於最後實際可行日期已發行股份0.0008%）的股東
「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，並為持有233,000股股份（即佔於最後實際可行日期已發行股份約0.0092%）的股東

釋 義

「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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	周銷售股份及王銷售股份的統稱，相當於Ensure Success的全部已發行股本
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股東特別大會」	指	本公司將於2012年3月23日召開以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行的交易的股東特別大會
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	股份持有人
「申銀萬國」	指	申銀萬國融資（香港）有限公司為一家獲《證券及期貨條例》許可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，並為獨立董事委員會及獨立股東就出售事項的獨立財務顧問
「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
「%」	指	百分比



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)

執行董事：

張松橋先生 (主席)
林孝文醫生 (副主席兼董事總經理)
曾維才先生 (副主席)
林曉露先生
梁振昌先生
梁偉輝先生
潘浩怡女士
胡匡佐先生

非執行董事：

王溢輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

敬啟者：

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心
7樓

須予披露及關連交易

1. 緒言

茲提述該等公告。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。

董事會函件

本通函旨在向閣下提供(其中包括)(i)該協議之詳情;(ii)獨立董事委員會就該協議之條款及其項下擬進行之交易致獨立股東之推薦建議;(iii)申銀萬國意見函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見);及(iv)股東特別大會通告。

2. 該協議

日期

2012年2月1日

訂約方

- (i) 賣方,本公司的全資附屬公司;及
- (ii) 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。

董事會函件

王股份代價

- 1,500,000港元的款項（「王按金」）已於簽署該協議時支付；及
- 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33,400,000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33,100,000港元後釐定。

於達致釐定出售事項的代價基準時，董事亦已考慮獨立估值師行編製的估值結果有關物業於2011年12月31日的市值約人民幣35,000,000元（相等於約42,900,000港元）以及估值基準，即有關估值乃根據折舊重置成本法計算得出及並不代表有關物業在公開市場上出售能夠變現的金額。

董事認為，經考慮以下各項因素後，出售事項之代價乃屬公平合理：

- 出售集團僱用640多名員工，其中大部份受僱於其製造及銷售行李箱產品業務（「該業務」）或其僱用與之直接相關。由於出售集團的財務業績不盡人意，董事曾考慮終止經營該業務。然而，終止經營該業務將令所有員工遭集體裁員，這將令出售集團及本集團相繼面臨重大金額的索償，及因遣散員工及停止而產生的債務。另一方面，出售事項將避免本集團因終止經營該業務而引致的任何有關索償及負債；
- 出售集團的大量資產包括原材料、在製品及製成品，該等資產於2011年12月31日的賬面總值約為21,600,000港元，倘終止經營該業務，則其中大部份資產將需要於清盤時撇銷或低價出售。出售集團於2011年12月31日亦有總金額達26,600,000港元的應收賬款，倘終止經營該業務，則其中大部份金額預期將不得不予以撇銷；
- 經計及(i)及(ii)段所述的情況後，董事認為經出售事項可收取的代價將超出本集團於終止經營該業務後能夠變現的金額（經扣除所有索償、負債及虧損後）；及
- 鑑於出售集團的財務業績，買方及海天（香港）的其他股東持有該公司的40%的少數股東權益這一情況，難以找到其他買家收購賣方所持的於出售集團的60%權益。

董事會函件

根據上文所述，董事認為，該協議的條款乃屬公平合理、按正常商業條款訂立及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））。於最後實際可行日期，上文(a)段所載的先決條件均已獲達成。

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。

3. 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，以及鑑於2011年12月31日出售集團錄得累計虧損約33,100,000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。

於2011年12月31日，本集團應佔出售集團的負債淨值約為28,700,000港元，即出售集團的負債淨值約為27,900,000港元再經扣除出售集團非控股權益應佔資產淨值約800,000港元後。因此，本集團於2011年12月31日在出售集團的投資淨值約33,400,000港元，其相當於向出售集團墊付股東貸款約66,500,000港元減(i)本集團應佔負債淨值約28,700,000港元；及(ii)將於完成後解除的匯兌儲備約4,400,000港元的總和。

由於歐洲主權債務危機導致對行李箱產品需求減少，於2011年下半年向歐洲作出之旅行袋銷量銳減，導致出售集團於截至2011年12月31日止年度的收入較2010年的收入減少約10%至約157,700,000港元。出售集團截至2011年12月31日止年度的淨虧損約為6,000,000港元，而上一年度的純利約為1,600,000港元。出售集團的利潤率受到中國工資持續上漲及人民幣持續升值的不利影響。出售集團於2011年12月31日的負債淨值約為27,900,000港元主要歸因於累計虧損約33,100,000港元，而累計虧損乃由於本集團自2005年7月4日收購以來的商譽減值虧損約28,700,000港元及經營活動產生虧損約4,400,000港元所致。

本集團預期，出售事項將產生估計除稅前虧損約13,900,000港元，即根據出售事項已收代價總額減(i)本集團於2011年12月31日於出售集團的投資淨值約33,400,000港元（即豁免墊付出售集團的股東貸款約66,500,000港元減本集團分佔出售集團的負債淨值約28,700,000港元及將於完成時因將本集團於Ensure Success的股本

董事會函件

權益取消綜合入賬中而解除的匯兌儲備約4,400,000港元)；及(ii)有關出售事項產生的估計支出約500,000港元之和而計算。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。

董事認為，出售事項的條款屬公平合理，並符合本集團及股東的整體利益。由於根據該協議並無董事於出售事項中擁有重大權益，故彼等均毋須就任何與之相關的董事會決議案放棄投票。

4. 本集團及出售集團之主要業務

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。

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%權益及餘下19.2%權益由黃罡先生(「黃罡先生」)及黃金海先生(「黃金海先生」)擁有。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。出售集團的主要資產包括約21,600,000港元的存貨、約26,600,000港元的應收賬項及位於中國蘇州於出售集團賬簿中記作物業、廠房及設備賬面淨值約為24,000,000港元的物業。該物業乃由出售集團具體地用作其行李箱產品業務的製造廠房及於2011年12月31日佔出售集團的資產總值約28%。

據董事作出查詢後所深知，於最後實際可行日期，除黃金海先生為海天(香港)股東及海天(香港)、中國公司及香港公司的董事及黃罡先生為海天(香港)股東外，彼等與本公司、其關連人士(包括周女士或王先生)各自概無關係。據董事作出查詢後所深知，黃罡先生及黃金海先生於最後實際可行日期均概無持有任何股份。

董事會函件

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。

5. 《上市規則》的涵義

周女士（即持有海天（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、海天（香港）及香港公司的公司秘書並為持有233,000股股份（即佔已發行股份約0.0092%）的股東）為本公司的關連人士。王先生連同其聯繫人士持有20,000股股份（即佔已發行股份約0.0008%）。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。周女士、王先生及彼等各自聯繫人士於股東特別大會上須就建議批准出售事項的決議案放棄投票。

6. 股東特別大會

本公司謹訂於2012年3月23日（星期五）下午4時30分假座香港北角馬寶道28號華匯中心7樓舉行股東特別大會，會上將向股東提呈決議案，以考慮及酌情批准該協議及其項下擬進行之交易。股東特別大會通告載於本通函第31至第32頁。獨立股東之投票將於股東特別大會上以投票表決方式進行，而於股東特別大會上的投票結果將由本公司根據《上市規則》予以公告。

隨函附奉股東特別大會上使用的委任代表表格。無論閣下擬親身出席股東特別大會與否，務請盡快按照隨附之委任代表表格所印列的指示填妥及交回委任代表表格，並交回本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓，並無論如何須於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間48小時前交回。閣下填妥及交回委任代表表格後，屆時仍可依願親身出席股東特別大會或其任何續會，並於會上投票。

董事會函件

由全體獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成的獨立董事委員會已予成立，以就出售事項向獨立股東提供意見。申銀萬國已獲獨立董事委員會批准由本公司委任為獨立財務顧問，以就此事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

7. 其他資料

謹請閣下垂注(a)獨立董事委員會函件(當中載有其就出售事項致獨立股東的建議)載於本通函第12頁；及(b)申銀萬國函件(當中載有其就出售事項致獨立董事委員會及獨立股東的意見以及達致其意見時所考慮的主要因素及理由)載於本通函第13至第24頁。

經考慮申銀萬國的意見，獨立董事委員會認為出售事項符合本集團及股東的整體利益及對獨立股東整體而言其條款屬公平合理。因此，獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行之交易的普通決議案。

謹請閣下垂注載於本通函附錄之資料。

此 致

列位股東 台照

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
謹啟

2012年3月2日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就出售事項致獨立股東之推薦建議。



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)

獨立董事委員會成員：

林健鋒先生
梁宇銘先生
黃龍德博士

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
北角馬寶道28號
華匯中心7樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

吾等提述日期為2012年3月2日由本公司向股東發出的通函（「通函」），而本函件為通函的組成部份。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所定義者具有相同涵義。

吾等已獲董事會委任為獨立董事委員會成員，以就出售事項（其詳情載於通函所載的「董事會函件」）向獨立股東提供意見。經考慮獨立財務顧問申銀萬國的意見（載於通函第13至24頁的申銀萬國意見函件）後，吾等認為出售事項符合本集團及股東的整體利益，而其乃按一般商業條款釐定並對獨立股東而言其條款屬公平合理。

因此，吾等推薦獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈以批准該協議及其項下擬進行的交易的普通決議案。

此 致

列位獨立股東 台照

獨立董事委員會

林健鋒
獨立非執行董事

梁宇銘
獨立非執行董事
謹啟

黃龍德
獨立非執行董事

2012年3月2日

申銀萬國函件

下文為獨立財務顧問申銀萬國致獨立董事委員會及獨立股東有關出售事項的意見函件全文，以供載入本通函。



申銀萬國融資（香港）有限公司

香港
花園道3號
花旗銀行廣場
花旗銀行大廈28樓

敬啟者：

須予披露及關連交易

I. 緒言

謹此提述我們獲委任為獨立財務顧問，以就出售事項向獨立董事委員會及獨立股東提出意見，其詳情載於2012年3月2日由 貴公司向股東發出的通函（「通函」）所載的「董事會函件」，而本函件構成當中一部分。除文義另有所指外，本函件所用的詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2012年2月1日，賣方與買方訂立該協議，據此，賣方已有條件同意以總代價20,000,000港元出售銷售股份予買方。

由於其中一名買方周女士（即持有海天（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及海天（香港）及香港公司的公司秘書）為 貴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 貴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 貴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。

周女士亦持有233,000股股份（即佔已發行股份約0.0092%）；而王先生連同其聯繫人士持有20,000股股份（即佔已發行股份約0.0008%）。因此，周女士及王先生以及彼等各自的聯繫人士於將予舉行的股東特別大會上須就建議批准出售事項的決議案放棄投票。

由全體獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成的獨立董事委員會已予成立，以向獨立股東就(i)作為獨立股東而言，出售事項的條款是否按照一般商業條款釐定且公平合理；及(ii)出售事項是否符合 貴集團及股東的整體利益提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，我們的角色乃就出售事項提供獨立意見，以供獨立董事委員會於向獨立股東提供推薦建議時考慮。

II. 基準及假設

於達致我們的意見時，我們倚賴通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司向我們提供的資料及陳述。 貴公司願就所提供資料及陳述負全責，並據其所知及所悉，有關資料及陳述於作出及給予之時均屬真實、準確及有效，且直至通函日期繼續為真實及有效。我們已假設，通函所載由董事作出或提供的一切意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後始行合理作出。我們亦已向 貴公司求證並獲確認，通函內提供及提述的資料並無遺漏重大事實。

我們認為，我們已審閱一切目前可取得的資料及文件，令我們達致知情意見，並為我們依賴獲提供的資料提供理據，從而為我們的意見提供合理基礎。我們並無理由懷疑 貴公司以及彼等各自的顧問向我們所提供聲明、資料、意見及陳述的真實性、準確性及完整性，亦無理由相信我們獲提供或上述文件提述的資料遭隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，我們並無獨立核實所獲提供的資料，亦無獨立調查 貴公司或其任何附屬公司或聯營公司的業務及事務。

III. 主要考慮因素及理由

於達致我們的意見時，我們已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團的主要活動

貴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箱產品、以及財務投資。

申銀萬國函件

下表為 貴集團截至2010年12月31日止兩個年度以及截至2011年6月30日止六個月（「中期期間」）的經營及分部業績摘要，乃分別摘錄自 貴公司截至2010年12月31日止年度的年報及中期期間的中期報告（「中期報告」）：

	(未經審核)	(經審核)	
	截至2011年 6月30日止 六個月 千港元	截至12月31日止年度 2010年 千港元	2009年 千港元
A. 經營業績			
收入			
– 售賣包裝產品	209,161	391,052	294,671
– 售賣旅行箱	93,188	175,573	132,438
– 財務投資	30,155	15,804	6,392
– 物業發展及投資	1,027,882	1,334,546	647,137
合共	<u>1,360,386</u>	<u>1,916,975</u>	<u>1,080,638</u>
其他收入及收益	186,775	308,968	80,212
除稅前盈利／ (虧損)	242,887	402,339	(7,275)
本年度／期間盈利／ (虧損)	145,086	255,561	(42,926)
B. 分部業績			
– 售賣包裝產品	24,472	35,847	21,324
– 售賣旅行箱	1,069	1,912	(4,086)
– 財務投資	116,343	11,463	7,655
– 物業發展及投資	146,961	401,870	37,841
合共	<u>288,845</u>	<u>451,092</u>	<u>62,734</u>

誠如上文所顯示，貴集團截至2010年12月31日止年度的總收入增加約77.4%至約1,917,000,000港元（2009年：約1,081,000,000港元）。截至2010年12月31日止年度的盈利錄得約255,600,000港元，上一年度則為虧損約42,900,000港元。貴集團的收入增加乃主要歸因於物業發展及投資業務的收入增加。貴集團的主要收入來自物業發展及投資業務，錄得約1,335,000,000港元，佔貴集團截至2010年12月31日止年度的總收入約69.6%（2009年：分別約647,100,000港元及59.9%）。另一方面，售賣包裝產品、售賣旅行箱及財務投資業務的收入亦於截至2010年12月31日止年度錄得增長，分別佔貴集團的總收入約20.4%、9.2%及0.8%。貴集團的盈利增加亦主要由於物業發展及投資業務的分部業績由2009年的約37,800,000港元增加至2010年的約401,900,000港元（佔貴集團的總分部業績89.1%）所致。

截至2010年12月31日止年度錄得其他收入及收益約309,000,000港元。這主要包括出售一間共同控制實體及附屬公司合共約248,700,000港元的收益。透過該等交易，貴集團出售其於三幅土地的權益，以進一步提升其土地儲備的質量。

於中期期間，貴集團的總收入及盈利分別錄得約1,360,000,000港元及145,100,000港元（2010年同期：分別約678,700,000港元及60,100,000港元）。中期期間的收入及盈利增加乃主要歸因於貴集團的物業發展及投資業務以及財務投資業務的收入及分部業績增加。於中期期間，物業發展及投資業務以及財務投資業務分別佔貴集團的總營業額約75.6%及2.2%。另一方面，售賣包裝產品及售賣旅行箱業務分別佔貴集團的總收入約15.4%及6.9%。

於中期期間，其他收入及收益約為186,800,000港元，包括透過損益按公平值列賬的股本投資的公平值收益淨額約35,800,000港元以及出售可供出售投資收益約50,600,000港元。

2. 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。

申銀萬國函件

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%權益及餘下19.2%權益由黃罡先生(「黃罡先生」)及黃金海先生(「黃金海先生」)擁有。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。香港公司暫無業務。海天(香港)及中國公司均從事製造及銷售行李袋產品(例如旅行箱)。根據 貴公司的管理層,行李袋產品主要銷往歐洲、中國及其他亞洲國家。

據董事作出查詢後所深知,於最後實際可行日期,除黃金海先生為海天(香港)股東及海天(香港)、中國公司及香港公司的董事及黃罡先生為海天(香港)股東外,彼等與 貴公司、其關連人士(包括周女士或王先生)各自概無關係。黃罡先生及黃金海先生均概無持有任何股份。

以下所載乃 貴公司管理層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12月31日止年度		
	2011年	2010年	2009年
	千港元	千港元	千港元
收入	157,681	175,573	132,438
除稅前溢利/(虧損)	(6,049)	1,566	(4,594)
除稅後溢利/(虧損)	(6,040)	1,576	(4,547)
負債淨額	(27,882)	(23,819)	(26,207)

憑藉 貴集團的財務支持,旅行箱業務於2010年錄得轉虧為盈。根據管理賬目,於2010年財政年度, 貴集團旅行箱業務銷售錄得約175,600,000港元的收入,較2009年約132,400,000港元增加約32.6%。未經審核除稅前溢利約為1,600,000港元,而去年則為除稅前虧損約4,600,000港元。透過更為專注的市場推廣策略以擴大於中國的市場佔有率,中國市場已於2010年為旅行箱業務銷售收入的增加作出重大貢獻。向中國作出的銷量增加至46,900,000港元,佔此項業務收入的26.7%,並較去年增加109%。年內,出口銷量亦較2009年增加17%。利潤率改善乃由於透過專注於具較高利潤率的產品而改變銷售種類及有效的成本控制措施所致。

誠如中期報告所顯示，於中期期間，貴集團旅行箱業務的收入約為93,200,000港元，較2010年同期的約72,100,000港元增加約29.3%。中期期間錄得分類業績約1,100,000港元（2010年同期：約1,200,000港元）。此項業務收入增加乃主要由於中國行李袋產品需求推動所致。根據中國國家統計局的資料，於2011年首六個月，中國國內生產總值較去年同期增長約9.6%。隨著中國經濟快速增長及可支配收入增加，中國公民的旅行更為頻密，從而導致旅行箱產品需求增加。然而，儘管已將產品種類改變為具較高利潤率的產品及已採取成本控制措施，此項業務的利潤率仍然受到原材料價格及工人工資增加的不利影響，故於中期期間導致較低利潤率。

根據貴公司的管理層，於彼等開發具有強勁需求的中國市場的同時，歐洲繼續為旅行箱銷售的主要出口市場。於中期期間內，向歐洲作出的銷量佔旅行箱銷售收入的35%。然而，由於歐洲主權債務危機導致對行李箱產品需求劇減，於2011年下半年在歐洲售出的旅行箱銷量銳減。此銳減已全面抵銷於中國市場的增長及於2010年的利潤反彈。儘管貴集團於2011年內透過提供額外10,000,000港元的股東貸款繼續為出售集團提供支持，惟出售集團截至2011年12月31日止年度的收入仍由2010年的約175,600,000港元減少約10%至157,700,000港元。根據管理賬目，出售集團截至2011年12月31日止年度的未經審核除稅前虧損約為6,000,000港元，而上一年度的除稅前純利約為1,600,000港元。出售集團的利潤率受到中國工資持續上漲及人民幣持續升值的不利影響。出售集團於2011年12月31日的累計虧損上升至約33,100,000港元。

於2011年12月31日，出售集團的主要資產包括於中國蘇州用於其製造工序的物業、廠房及設備達約29,700,000港元。其流動資產主要為約21,600,000港元的存貨及約26,600,000港元的應收賬項及票據。出售集團的資產主要透過約22,800,000港元的應付賬項、約12,300,000港元的銀行借貸及約66,500,000港元的應付直接控股公司款項提供資金。

於2011年12月31日，出售集團的負債淨額約為27,900,000港元。由於過往年度旅行箱業務營運產生的累計虧損對出售集團的流動資金帶來不利影響，故出售集團的負債淨額乃因直接控股公司墊付的股東貸款所致。於截至2009年、2010年及2011年12月31日止年度，提供予出售集團的股東貸款分別錄得約56,900,000港元、56,700,000港元及66,500,000港元。鑑於出售集團於歐洲的主要市場的持續不明朗因素，管理層認為出售集團的利潤前景並不樂觀，且66,500,000港元的應付直接控股公司款項於可見將來似乎不大可能予以償還。因此應付直接控股公司款項根據 貴集團與Ensure Success訂立日期為2012年1月31日的協議獲全數豁免並考慮終止經營旅行箱業務。

3. 出售事項的主要條款

3.1 將予出售的資產

銷售股份，即 貴公司於Ensure Success的全部股權。

3.2 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。

誠如與 貴公司管理層所討論，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 貴集團於出售集團的投資淨值金額約為33,400,000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33,100,000港元後釐定。

投資淨值達約33,400,000港元，相當於向出售集團墊付股東貸款約66,500,000港元減(i) 貴集團應佔負債淨額約28,700,000港元；及(ii) 將於完成後解除的匯兌儲備約4,400,000港元的總和。

3.3 該協議的先決條件

根據該協議的條款，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 貴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））。於最後實際可行日期，條件(a)已獲達成。

3.4 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2011年12月31日，貴集團應佔出售集團的負債淨額約為28,700,000港元。經計及貴集團豁免的股東貸款約66,500,000港元後，出售集團將處於擁有資產淨值的狀況。貴集團應佔的資產淨值將約為37,800,000港元。誠如上文所述，出售集團的資產包括位於中國蘇州的土地及樓宇，其於2011年12月31日的賬面淨值約為27,400,000港元。根據獨立估值師發出的估值報告，有關土地及樓宇於2011年12月31日根據折舊重置成本法（「折舊重置成本」）的市值約為人民幣35,000,000元（相等於約42,900,000港元）。折舊重置成本乃根據土地現有用途的估計市值加上現時裝修的重置總成本，減實際損耗及所有相關形式的陳舊及優化撥備計算。重置成本乃為於有關日期按目前價格建造與現有樓宇面積相同地區的樓宇的估計成本，其包括於建造期間應付的費用及融資開支及其他與建造樓宇直接相關的有關費用。吾等已與估值師就其所用基準及假設進行討論，並認為所用估值方法屬適當。因此，出售集團將擁有約15,500,000港元的估值盈餘。經計及分佔此估值盈餘的60%（即9,300,000港元）後，貴集團應佔出售集團的備考經調整資產淨值將約為47,100,000港元（「經調整資產淨值」）。按此基準計算，代價較經調整資產淨值折讓約57.5%。

誠如上文所述，出售集團的業務已受到歐洲市場當前不明朗因素的不利影響。倘不明朗因素持續，管理層預期可能產生進一步虧損。誠如與貴公司管理層進行的討論，鑑於出售集團不理想的財務表現及歐洲市場（為其主要出口市場）當前的不明朗因素，彼等亦考慮終止旅行箱業務及變現其資產。然而，經考慮將主要包括裁員補貼、應收賬項撤銷及存貨價值減少的清盤成本，貴集團管理層認為，自出售事項應收的按公平原則磋商的銷售所得款項（即20,000,000港元），將多於於清盤時變現出售集團的資產將收回的金額。

我們已審閱並與 貴公司管理層討論出售事項的條款及計算清盤成本的基準，包括但不限於支付予中國工廠的員工及工人的薪金及工資及其長期服務金、存貨及應收賬項的詳情。我們認為 貴公司計算的清盤成本屬合理。鑑於出售集團目前的財務狀況及經營表現，吾等同意 貴公司管理層的意見， 貴集團向出售集團墊付的66,500,000港元的股東貸款將不大可能於可預見未來償還。而豁免股東貸款並非為出售事項的一項條件，其乃釐定出售事項代價的關鍵因素。由於 貴集團向出售集團墊付的股東貸款預期將不獲償還，其被視為 貴集團於出售集團的投資成本的一部份。有關豁免的財務影響已反映於出售事項將予產生的預期虧損中。經考慮此因素及(i) 貴集團可能難以為 貴集團於2011年12月31日在出售集團的負債淨額及累計虧損分別約為27,900,000港元及33,100,000港元物色獨立第三方買方；(ii)鑑於出售集團的財務及營運表現， 貴集團應佔出售集團的價值可能進一步減少；及(iii)出售集團極為依賴 貴集團的財務支持，我們認為，出售事項的條款（包括代價）乃按一般商業條款訂立，且就 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

4. 進行出售事項的理由及所得款項的用途

誠如通函內的「董事會函件」所述，隨著中國迅速經濟增長及不斷的城市化， 貴集團於中國西部地區的物業開發業務現正貢獻股東應佔溢利的大部份。與物業開發業務比較，銷售旅行箱業務為 貴集團的收入的貢獻相對已較不重要。鑑於物業開發業務的表現， 貴公司擬透過出售事項及於2011年12月29日公佈的製造及銷售包裝產品及陳列用品業務的建議分拆獨立上市，以明確專注於中國西部地區的物業開發業務。董事認為，出售事項將令 貴集團可進一步精簡其業務並將 貴集團的現有資源投放於其於中國西部地區的物業開發的主營業務。

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

經與 貴公司管理層討論後， 貴集團旅行箱銷售業務受到歐洲市場當前經濟不明朗因素的不利影響，而歐洲市場為此業務分類的主要出口市場。鑑於中國的生活水平不斷提高，因此 貴集團對行李箱產品於中國的需求日益增加持樂觀態度，並預期將須調配額外資源，以發展中國市場，包括增加存貨、增加向中國客戶提供的信貸，以及聘請銷售及市場推廣專才。 貴集團現時的旅行箱業務的客戶主要為於歐洲樹立具有良好聲譽的公司，該等公司具有經證明的往績記錄，並與 貴集團維持良好的關係。 貴集團主要按原設備製造基準為海外及中國市場生產旅行箱產品。為進一步擴展中國市場， 貴集團需要一隊專注於中國銷售網絡的銷售及市場推廣新團隊及時間以發展自有品牌、銷售平台及與新客戶的關係。因需向新客戶提供信貸期，故 貴集團亦可能面臨額外的信貸風險。 貴集團須較原設備製造業務更高的存貨水平方可就產品範圍維持競爭力。

我們亦自 貴公司管理層了解到， 貴集團已提供財務及人力資源，以協助出售集團的管理層重組業務。此舉為旅行箱業務於截至2010年12月31日止年度及中期期間的營運業績帶來滿意的改善。然而，鑑於歐洲市場的不明朗因素，於中國市場的進一步發展將需額外資源，我們認同董事的觀點，出售事項令 貴集團可專注其可用資源於主要業務，即為主要溢利來源的物業發展及投資業務。

經考慮上文及(i)於2011年12月31日，出售集團之營運錄得虧損，而累計虧損約為33,100,000港元及負債淨額約為27,900,000港元；及(ii)出售集團主要由 貴集團的股東貸款提供資金，而於2011年12月31日的未償還金額約為66,500,000港元，我們認為，出售事項符合 貴集團及股東的整體利益。

5. 出售事項的潛在財務影響

5.1 盈利

根據管理賬目，出售集團截至2011年12月31日止年度的未經審核除稅前虧損約為6,000,000港元。於完成出售事項後，Ensure Success將不再為 貴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 貴集團的綜合財務報狀況表。

貴集團預期出售事項將產生估計除稅前虧損約13,900,000港元，即出售事項的總代價減(i) 貴集團於2011年12月31日的投資淨值約33,400,000港元（相當於豁免墊付予出售集團的股東貸款約66,500,000港元，減去 貴集團分佔出售集團的負債淨額約28,700,000港元及將於完成時於取消綜合 貴集團於Ensure Success的股權中解除的外匯波動儲備約4,400,000港元）；及(ii)出售事項將產生的估計開支約500,000港元的總數。出售事項的實際虧損金額將取決於出售集團的實際賬面值及於完成出售事項時將予解除的外匯波動儲備。

5.2 資產淨值

根據管理賬目，出售集團於2011年12月31日的負債淨額為27,900,000港元。於出售事項完成時，出售集團的所有資產及負債將不會綜合計入 貴集團的綜合財務狀況表。

5.3 營運資金

於出售事項完成時， 貴集團將收取所得款項淨值約19,500,000港元，而出售集團的現金及現金等價物將不會綜合計入 貴集團。

IV. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，我們認為，出售事項的條款已按一般商業條款釐定，對獨立股東而言亦屬公平合理，而出售事項符合 貴集團及其股東的整體利益。因此，我們建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成所提呈的普通決議案以批准出售事項。

此 致

中渝置地控股有限公司
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表
申銀萬國融資（香港）有限公司
董事
張綺雯
謹啟

2012年3月2日

1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照《上市規則》的規定而提供有關本公司的資料。各董事對本通函所載資料的準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，據彼等所深知及確信，本通函所載資料在所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載的任何聲明有誤導成份。

2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份及債券中，擁有須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於按該條例存置之登記冊之權益及淡倉；或須根據《上市規則》有關《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

於本公司之權益（好倉）

董事名稱	股份權益		根據購股權 可認購之 相關股份 權益 ³	權益合計	概約百分比 ⁴
	個人權益	公司權益			
張松橋	-	1,294,165,207 ^{1及2}	-	1,294,165,207	50.87
林孝文	311,000	-	43,039,000	43,350,000	1.70
曾維才	3,314,000	-	-	3,314,000	0.13
梁振昌	640,000	-	1,500,000	2,140,000	0.08
梁偉輝	-	-	3,000,000	3,000,000	0.12
潘浩怡	104,000	-	2,000,000	2,104,000	0.08
胡匡佐	-	-	1,800,000	1,800,000	0.07

附註：

- 該等股份中之254,239,636股乃透過Regulator Holdings Limited（「Regulator」，為Yugang International Limited（「渝港」）之間接全資附屬公司）持有，而渝港則由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張松橋先生（「張先生」）合共持有44.06%權益。基於張先生於中渝擁有間接股權，彼被視為擁有由Regulator所持相同數目股份之權益。由於張先生擁有Timmex之100%實益權益，故彼亦被視為擁有由Timmex透過Regulator所持相同數目股份之權益。

該等股份中之1,039,925,571股乃透過張先生全資擁有之興業有限公司（「興業」）持有。故彼亦被視為擁有由興業擁有權益之相同數目股份之權益。

2. 張先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中渝35%、30%、5%及30%股本權益。Peking Palace Limited及Miraculous Services Limited由家族全權信託Palin Discretionary Trust實益擁有，該信託之對象包括張先生及其家屬。Prize Winner Limited由張先生及其聯繫人士實益擁有。張先生擁有Timmex之100%實益權益。
3. 有關董事於本公司購股權之權益詳情如下：

董事名稱	行使期	每股行使價 (每股港元)	授出而未行使之 購股權數目
林孝文	07-05-2009至06-05-2019	3.27	17,500,000
	03-09-2010至02-09-2020	3.31	21,539,000
	01-01-2011至02-09-2020	3.31	4,000,000
梁振昌	03-09-2010至02-09-2020	3.31	1,500,000
梁偉輝	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3,000,000
潘浩怡	03-09-2010至02-09-2020	3.31	2,000,000
胡匡佐	03-09-2010至02-09-2020	3.31	1,800,000

4. 概約百分比指董事的權益合計佔本公司已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或主要行政人員概無於本公司或其任何相聯法團（定義見《證券及期貨條例》第XV部）之股份、相關股份或債券中，擁有任何須根據《證券及期貨條例》第XV部第7及8分部之條文知會本公司及聯交所之權益或淡倉（包括彼等根據《證券及期貨條例》有關條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或須根據《證券及期貨條例》第352條規定記錄於本公司按該條例存置之登記冊之權益或淡倉；或須根據《上市規則》有關《上市公司董事進行證券交易的標準守則》知會本公司及聯交所之權益或淡倉。

於最後實際可行日期，概無董事或擬委任董事於本集團任何成員公司自2010年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事擁有與本集團業務有關的合約或安排構成重大權益。

3. 根據《證券及期貨條例》股東須披露之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司之董事及最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）持有根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文須向本公司披露之股份或相關股份之權益或淡倉：

股東名稱	身分	所持股份數目	概約百分比 ⁴
(a) 好倉			
Regulator	實益擁有人	254,239,636 ¹	9.99
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	254,239,636 ¹	9.99
渝港	受控公司之權益	254,239,636 ¹	9.99
中渝	受控公司之權益	254,239,636 ¹	9.99
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	254,239,636 ¹	9.99
興業	實益擁有人	1,039,925,571 ²	40.88
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	178,893,000	7.03
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及 保管人－法團/ 核准借出代理人	176,275,406 ³	6.93
(b) 淡倉			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	4,180,460	0.16

附註：

- 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃屬同一批股份權益。Regulator為Yugang-BVI直接全資附屬公司，而Yugang-BVI則為渝港之直接全資附屬公司，中渝、Timmex及張先生合共擁有渝港44.06%權益，中渝、Timmex及Palin由張先生控制。上述權益已包括在上述標題為「權益披露」一節中「於本公司之權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份之權益。

張先生、林曉露先生、梁宇銘先生及王溢輝先生為渝港之董事。

張先生亦為Regulator、Yugang-BVI、中渝、Palin及興業之董事。

2. 此等股份已包括在上文「權益披露」一節中「於本公司之權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份之權益。
3. 在176,275,406股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有4,180,460股股份權益，並以保管人—法團／核准借出代理人持有172,094,946股股份權益。172,094,946股為可供借貸的股份。
4. 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司已發行股本的百分比（取自小數點後兩個位）。

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，下列人士（本公司董事或主要行政人員除外）直接或間接持有附有權利可於任何情況下在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本（包括有關該等股本之任何期權）面值10%或以上權益：

集團成員公司名稱	股東名稱	佔已發行股本之概約百分比
海天環球有限公司	周天萍	20.8
海天環球有限公司	黃罡	10.0
Theme Production House Limited	易昌展	24.0
Theme Production House Limited	周海燕	25.0
凱港投資有限公司	迅平有限公司	15.0
成都國嘉志得置業有限公司	四川省國嘉地產有限公司	49.0
雲南中渝置地發展有限公司	雲南光華投資有限公司	30.0
四川經都置業有限公司	貴州亨特房地產開發有限公司	40.0
重慶同景置業有限公司	同景集團有限公司	49.0

集團成員公司名稱	股東名稱	佔已發行股本之概約百分比
重慶同景文龍置地有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0
重慶同景文浩置業有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0
重慶同景共好置地有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，根據本公司按照《證券及期貨條例》第336條存置之權益登記冊所載，以及根據本公司董事及主要行政人員所知，並無任何其他人士（本公司董事或主要行政人員除外）持有股份或相關股份中，須根據《證券及期貨條例》第XV部第2及第3分部之條文向本公司披露之任何權益或淡倉，或直接或間接持有附有權利可於任何情況下於本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何股本類別（包括有關該等股本之任何期權）面值10%或以上權益。

4. 專家之資格及同意書

以下為名列本通函之專家之資格或本通函所載之意見或建議：

名稱	資格
申銀萬國	一家獲《證券及期貨條例》許可下進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團

申銀萬國已就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時之形式及內容載入其意見或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。申銀萬國並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論可否依法執行）。申銀萬國概無於本集團任何成員公司自2010年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

5. 競爭利益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭之任何業務中擁有權益。

6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂有或擬訂立任何服務合約（惟不包括於一年內屆滿或本集團可於一年內終止而毋須作出賠償（法定賠償除外）之合約）。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2010年12月31日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財政或經營狀況均無任何重大不利變動。

8. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 本公司之香港總辦事處及主要營業地點為香港北角馬寶道28號華匯中心7樓。
- (c) 本公司之香港股份過戶登記分處為卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28號金鐘匯中心26樓。
- (d) 本通函及隨附之委任代表表格之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

9. 備查文件

直至及包括股東特別大會日期止期間的正常營業時間內，閣下可於本公司的香港主要營業地址香港北角馬寶道28號華匯中心7樓查閱下列文件之副本：

- (a) 協議；
- (b) 本通函副本；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第12頁；
- (d) 申銀萬國函件，全文載於本通函第13至24頁；
- (e) 本附錄所述由申銀萬國發出之書面同意書；
- (f) 本集團截至2009年及2010年12月31日止年度各年之綜合經審核賬目；及
- (g) 本公司組織章程大綱及新細則副本。

股東特別大會通告



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)

茲通告中渝置地控股有限公司（「本公司」）謹訂於2012年3月23日（星期五）下午4時30分假座香港北角馬寶道28號華匯中心7樓舉行股東特別大會，藉以考慮及酌情通過下列決議案（不論有否修訂）為本公司的普通決議案：

普通決議案

「動議謹此批准、確認及追認本公司的全資附屬公司灝盈企業有限公司（作為賣方）與周天萍女士及王喆先生（作為買方）訂立而日期為2012年2月1日的有條件買賣協議（「該協議」，該協議註有「A」字樣的副本已提交本大會並由本大會主席簡簽以資識別），內容有關根據該協議所載條款及條件並受其所規限買賣Ensure Success Holdings Limited的全部已發行股本，總代價為20,000,000港元，及謹此批准履行該協議項下擬進行的交易，以及動議謹此授權本公司董事為及代表本公司簽署、簽立及交付任何協議、契據、文據及任何其他文件（親筆或加蓋印章）及作出及採取彼等可能視為必要、合宜或適當的一切行動及安排，以令該協議及其項下擬進行的交易生效。」

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3月2日

股東特別大會通告

註冊辦事處：

Clarendon House
2 Church Street
Hamilton HM 11
Bermuda

香港總辦事處及主要營業地點：

香港
北角
馬寶道28號
華匯中心
7樓

附註：

1. 凡有權出席大會並於會上投票的任何股東有權委任其他人士作為其受委代表代其出席及投票。持有兩股或以上本公司股份的股東可委任一名或多名受委代表代其出席及投票。
2. 日期與本通告相同的本公司通函附奉大會適用的委任代表表格。委任代表表格必須由閣下或閣下的正式書面授權代表簽署；如為一間公司，則須蓋上公司印鑑或經由主管人員、授權代表或獲正式授權的其他人士簽署。
3. 委任代表表格連同經簽署的授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明的該等授權書或授權文件的副本，須盡快惟無論如何最遲須於大會或其任何續會（視情況而定）指定舉行時間48小時前送達本公司的香港股份過戶登記分處卓佳秘書商務有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東28樓金鐘匯中心26樓，方為有效，否則委任代表表格概不會被視為有效。填妥及交回委任代表表格後，閣下仍可依願親身出席大會或其任何續會（視情況而定）並於會上投票。
4. 如屬任何股份的聯名登記持有人，則任何一名該等持有人均可親身或委派代表在會上就有關股份投票，猶如其為唯一有權投票的人士；惟倘超過一名有關聯名持有人親身或委派代表出席大會，則只接納在股東名冊中就有關股份排名首位的人士作出的投票，其他聯名持有人的投票將不獲接納。
5. 於本通告日期，本公司的執行董事為張松橋先生、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；非執行董事為王溢輝先生；以及獨立非執行董事為林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士。