
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)

關連及須予披露交易

獨立董事委員會及獨立股東的
獨立財務顧問



董事會函件載於本通函第4至第9頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10至第11頁。

富域資本函件（當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見）載於本通函第12至第19頁。

2012年10月26日

目 錄

| | 頁次 |
|-----------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | 4 |
| 獨立董事委員會函件 | 10 |
| 富域資本函件 | 12 |
| 附錄—一般資料 | 20 |

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：

| | | |
|---------------|---|---|
| 「公告」 | 指 | 本公司日期分別為2012年7月17日及2012年10月10日有關第一次融資協議及第二次融資協議的公告 |
| 「董事會」 | 指 | 董事會 |
| 「重慶頂添」 | 指 | 重慶頂添置業有限公司，一家於中國註冊成立並為本公司的間接全資附屬公司，擁有同景置業51%註冊資本 |
| 「重慶頂添第二次融資協議」 | 指 | 日期為2012年10月10日由同景置業作為貸款人，重慶頂添作為借款人的貸款融資協議 |
| 「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 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有《上市規則》所賦予的涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司的董事 |
| 「富域資本」 | 指 | 富域資本有限公司，一間根據《證券及期貨條例》可進行第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有關同景集團第二次融資協議及其項下交易的獨立財務顧問 |
| 「第一次融資協議」 | 指 | 兩份獨立的日期均為2012年7月17日由同景置業作為貸款人，各合營夥伴分別作為借款人的融資協議 |
| 「第一次按比例融資」 | 指 | 同景置業根據第一次融資協議向同景集團授予的總額為人民幣96,040,000元（相等於約117,553,000港元）的無抵押貸款融資 |
| 「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 |

釋 義

| | | |
|-------------|---|--|
| 「獨立董事委員會」 | 指 | 本公司的獨立董事委員會，成員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，以就同景集團第二次融資協議及其項下交易向獨立股東提供意見 |
| 「獨立股東」 | 指 | 在股東大會上無須就批准同景集團第二次融資協議及其項下交易放棄投票的任何股東，在此情況下為所有股東 |
| 「合營夥伴」 | 指 | 重慶頂添及同景集團 |
| 「最後實際可行日期」 | 指 | 2012年10月22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》 |
| 「大多數股東」 | 指 | 興業有限公司（一家由張松橋先生全資擁有的公司）及Regulator Holdings Limited，一家由Yugang International Limited（渝港國際有限公司，一家由張松橋先生實益擁有44.06%的公司），分別持有1,070,810,231股股份及260,395,559股股份，合共持有1,331,205,790股股份，佔本公司已發行股本約51.44%，有權出席為批准同景集團第二次融資協議及其項下的交易而召開的股東大會並於會上表決 |
| 「中國」 | 指 | 中華人民共和國 |
| 「人民幣」 | 指 | 人民幣，中國的法定貨幣 |
| 「第二次按比例融資」 | 指 | 同景置業根據第二次融資協議向合營夥伴授予的無抵押貸款融資，而一項「第二次按比例融資」指向合營夥伴其中一方授予的無抵押貸款融資 |
| 「第二次融資協議」 | 指 | 同景集團第二次融資協議及重慶頂添第二次融資協議 |
| 「《證券及期貨條例》」 | 指 | 香港法例第571章《證券及期貨條例》 |
| 「股份」 | 指 | 本公司股本中每股面值0.10港元的股份 |

釋 義

| | | |
|---------------|---|---|
| 「股東」 | 指 | 股份持有人 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「同景集團」 | 指 | 同景集團有限公司，一家於中國註冊成立的私營企業，擁有同景置業49%註冊資本 |
| 「同景集團第二次融資協議」 | 指 | 日期為2012年10月10日由同景置業作為貸款人，同景集團作為借款人的貸款融資協議 |
| 「同景國際城項目」 | 指 | 擁有及發展位於重慶南岸區茶園新城面積合共約721,000平方米的地塊 |
| 「同景置業」 | 指 | 重慶同景置業有限公司，一家於中國註冊成立並為本公司間接擁有51%及同景集團直接擁有49%的公司 |
| 「同景附屬公司」 | 指 | 同景置業的所有直接及間接附屬公司，無論其為全資擁有或非全資擁有 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「%」 | 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)
梁振昌先生
梁偉輝先生

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：

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓
3308-10室

關連及須予披露交易

1. 緒言

茲提述該等公告。於2012年10月10日，同景置業訂定第二次融資協議，據此，同景置業向各合營夥伴按照其於同景置業的股權比例提供一筆貸款融資。根據同景集團第二次融資協議，受當中所載的條款及條件的規限下，同景集團獲授一筆人民幣210,700,000元（相等於約257,897,000港元）的第二次按比例融資。

本通函旨在向閣下提供（其中包括）(i)第二次融資協議的詳情；(ii)獨立董事委員會就同景集團第二次融資協議的條款及其項下擬進行的交易致獨立股東的推薦建議；及(iii)富域資本意見函件（當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東的意見）。

2. 背景

誠如下文第5段「本集團、同景集團及同景置業的主要業務」所述，受惠於同景國際城項目物業的成功銷售，於2012年7月31日，同景置業及同景附屬公司的賬戶內合共持有銀行及現金結餘約人民幣664,861,000元（相等於約813,790,000港元），暫未有分配作任何即時動用需要。由於同景國際城項目持續的物業預售，有望可為同景置業帶來進一步的現金盈餘。同景置業決定以通過向合營夥伴提供一筆總額為人民幣430,000,000元（相等於約526,320,000港元）的按比例貸款的方式賺取利息收入，貸款應要求時歸還。

茲提述本公司日期為2012年7月17日有關第一次融資協議的公告。根據第一次融資協議，同景置業向重慶頂添授予貸款人民幣99,960,000元（相等於約122,351,000港元）及向同景集團授予貸款人民幣96,040,000元（相等於約117,553,000港元）。於最後實際可行日期，向合營夥伴授予貸款的金額並未償還。

3. 第二次融資協議

第二次融資協議的日期均為2012年10月10日，以相同條款（融資金額除外）授予合營夥伴總額為人民幣430,000,000元（相等於約526,320,000港元）的第二次按比例融資如下：

- (i) 重慶頂添第二次融資協議為有關同景置業向重慶頂添授予人民幣219,300,000元（相等於約268,423,000港元）的第二次按比例融資；及
- (ii) 同景集團第二次融資協議為有關同景置業向同景集團授予人民幣210,700,000元（相等於約257,897,000港元）的第二次按比例融資。

3.1 可供提用期間

緊隨第二次融資協議日期後的三個月，任何未於可供提用期間提取的融資金額將被取消。

3.2 利息

每月1%，於還款日償還。

該利率與第一次融資協議項下的利率相同，乃經參考本集團於中國的銀行貸款的平均借貸成本每年約10%（每月約0.83%）以及無抵押及須應要求償還的融資條款而釐定。

3.3 抵押

無抵押

3.4 期限

應要求及於提前一個月的書面通知屆滿時償還

同景集團根據同景集團第二次融資協議結欠同景置業之尚未償還本金額及利息將構成同景置業之應收賬款，且尚未償還款項可強制償還。倘及於同景置業宣派股息時，同景置業可藉以下方式代替以現金向同景集團支付股息：同景置業可根據同景集團第二次融資協議要求同景集團還款，並將上述應收賬款之尚未償還款項用於抵銷相等金額之因宣派股息而須應付同景集團之賬款。

第二次融資協議的條款乃經合營夥伴與同景置業按公平原則磋商後達成，董事認為屬公平合理及為一般商業條款。

4. 第二次融資協議的理由及得益

鑑於能夠在較早時間進入市場，同景置業已成為由同景置業及同景附屬公司組成的集團的利潤及現金中心。此外，通過其他股東注資及同景附屬公司的自籌資金渠道亦為同景附屬公司帶來可用資金。由於同景國際城項目的成功，以及同景附屬公司的額外可用資金，同景置業及同景附屬公司的賬戶內於2012年7月31日合共持有銀行及現金結餘約人民幣664,861,000元（相等於約813,790,000港元），暫未有分配作任何即時動用需要。由於同景置業向合營夥伴作出的利潤分派須待在建的同景國際城項目各期最終完成後方可進行，第二次融資協議項下的該等交易有助於同景置業及同景附屬公司的資金盈餘得到善用。與第一次融資協議的安排一致，第二次融資協議規定向合營夥伴提供的貸款融資亦按照其於同景置業的股權比例分配。因此，第二次融資協議可使同景置業釋放部份現金盈餘（包括同景附屬公司的現金盈餘）供合營夥伴使用，同時同景置業亦可就提供貸款獲得利息收入。

董事認為，第二次融資協議的條款屬公平合理並為一般商業條款，簽訂第二次融資協議符合本集團及股東的整體最佳利益。由於概無董事於根據同景集團第二次融資協議項下擬進行的交易中擁有重大利益，故無須在任何有關其之董事會決議上放棄投票。

5. 本集團、同景集團及同景置業的主要業務

本集團的核心業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。

就董事所深知，同景集團主要從事發展及投資中國房地產。

同景置業為一家於2005年在中國註冊成立的物業發展公司，現時已繳付註冊資本為人民幣302,800,000元（相等於約370,627,000港元）。同景置業的主要業務為擁有及發展位於重慶南岸區茶園新城的同景國際城項目。

自同景國際城項目於2005年啟動，已完成建築面積合共746,000平方米，大部份完工物業經已售出。建築面積合共453,000平方米的物業按計劃將於2013年年底前完成，已取得商品房預售許可證，並已展開預售。於建築面積453,000平方米的在建物業中，建築面積78,000平方米及建築面積375,000平方米按計劃將分別於2012年及2013年完成並交付予買家。於2012年7月31日，來自預售該等在建物業的累計合約銷售金額為人民幣2,700,000,000元（相等於約3,300,000,000港元），其中人民幣800,000,000元（相等於約1,000,000,000港元）及人民幣1,900,000,000元（相等於約2,300,000,000港元）預期將分別於2012年及2013年確認為同景置業之銷售收入。同景置業之股息將按同景置業董事會（本集團於其中佔多數）之多數決定所釐定的有關時間及方式宣派及支付。

同景國際城項目於完成前的預期資本需求約為人民幣4,620,000,000元（相等於約5,650,000,000港元）。該資本需求將由未出售物業之預期預售所得款項約人民幣5,770,000,000元（相等於約7,060,000,000港元）及內部資源提供資金。

於2012年7月31日，從同景國際城項目產生的累計合約銷售金額約人民幣5,600,000,000元（相等於約6,900,000,000港元），截至2012年7月31日止7個月，合約銷售金額約人民幣602,660,000元（相等於約737,656,000港元）。

於2012年7月31日，同景置業及同景附屬公司的賬戶內合共持有銀行及現金結餘約人民幣664,861,000元（相等於約813,790,000港元），暫未有分配作任何即時動用需要。

董事會函件

同景置業的財務要點及營運業績如下：

| | 截至2012年 7月31日止 7個月 | 截至2011年 12月31日止 12個月 | 截至2010年 12月31日止 12個月 |
|----------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 營業額 | 1,171,380 | 695,374 | 250,645 |
| 稅前利潤(虧損) | 302,286 | 30,705 | (21,713) |
| 淨利潤(虧損) | 220,995 | 23,464 | (22,179) |
| | 於2012年 7月31日 | 於2011年 12月31日 | 於2010年 12月31日 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 總資產 | 3,545,627 | 4,077,509 | 2,129,032 |
| 總負債 | 2,942,980 | 3,695,857 | 1,770,844 |
| 淨資產 | 602,647 | 381,652 | 358,188 |

同景置業及同景附屬公司的綜合財務要點及營運業績如下：

| | 截至2012年 7月31日止 7個月 | 截至2011年 12月31日止 12個月 | 截至2010年 12月31日止 12個月 |
|----------|--------------------------|----------------------------|----------------------------|
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 營業額 | 1,196,950 | 989,652 | 253,335 |
| 稅前利潤(虧損) | 309,272 | 42,991 | (28,971) |
| 淨利潤(虧損) | 227,895 | 28,600 | (29,927) |
| | 於2012年 7月31日 | 於2011年 12月31日 | 於2010年 12月31日 |
| | 人民幣千元 (未經審核) | 人民幣千元 (經審核) | 人民幣千元 (經審核) |
| 總資產 | 6,433,324 | 4,618,899 | 2,497,673 |
| 總負債 | 5,611,444 | 4,024,914 | 2,079,288 |
| 淨資產 | 821,880 | 593,985 | 418,385 |

6. 《上市規則》涵義

同景集團及其最終實益擁有人於同景集團第二次融資協議中擁有重大權益。由於同景集團為同景置業的主要股東，根據《上市規則》，彼為本公司附屬公司層面的關連人士。由同景置業授予同景集團的第二次按比例融資構成財務資助。由於提供財務資助並不屬於同景置業的一般及日常業務，惟其基於一般商業條款並為關連人士的利益及連同第一次按比例融資合計適用百分比超過5%但少於25%，故該等交易按《上市規則》構成關連及須予披露交易。因此，該等交易須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

董事會函件

經作出合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，倘本公司召開股東大會以批准同景集團第二次融資協議及其項下的交易，則概無股東須放棄投票。本公司已取得大多數股東有關同景集團第二次融資協議及其項下交易的書面批准。於最後實際可行日期，大多數股東持有合共1,331,205,790股股份，佔本公司已發行股本約51.44%。因此，本公司已向聯交所申請並獲得批准根據《上市規則》第14A.43條豁免召開股東大會以批准同景集團第二次融資協議及其項下的交易，召開有關股東大會的規定以大多數股東書面批准方式代替。因此，本公司毋須召開股東大會以批准同景集團第二次融資協議及其項下的交易。

獨立董事委員會已告成立，以就同景集團第二次融資協議的條款是否符合一般商業條款及就獨立股東而言是否公平合理並符合本集團及股東的整體利益向獨立股東提供意見。富域資本已經獨立董事委員會批准獲本公司委任為獨立財務顧問就此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(當中載有獨立董事委員會就同景集團第二次融資協議致獨立股東的推薦建議)載於本通函第10至第11頁；及(b)富域資本函件(當中載有其就同景集團第二次融資協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見連同達致其意見時所考慮的主要因素及理由)載於本通函第12頁至第19頁。

經考慮富域資本的意見，獨立董事委員會認為同景集團第二次融資協議的條款對獨立股東而言屬公平合理並符合本集團及股東的整體利益。

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10月26日

獨立董事委員會函件

下文為獨立董事委員會函件全文，當中載有其就同景集團第二次融資協議及其項下交易致獨立股東的推薦建議：



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：

香港灣仔
港灣道26號
華潤大廈33樓
3308-10室

敬啟者：

關連及須予披露交易

吾等提述日期為2012年10月26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，以就同景集團第二次融資協議及其項下交易向獨立股東提供意見。

吾等請閣下留意載於本通函第4至第9頁的「董事會函件」及載於第12至第19頁的獨立財務顧問「富域資本函件」。

獨立董事委員會函件

經考慮富域資本的意見後，吾等認為同景集團第二次融資協議的條款符合一般商業條款，對獨立股東而言屬公平合理及符合本集團及股東的整體利益。

由於本公司已獲得聯交所根據《上市規則》第14A.43條豁免召開股東大會，故本公司毋須召開股東大會以批准同景集團第二次融資協議及其項下的交易。倘召開股東大會，吾等將推薦獨立股東投票贊成普通決議案以批准同景集團第二次融資協議及其項下的交易。

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
謹啓

黃龍德
獨立非執行董事

2012年10月26日

富域資本函件

下文為獨立財務顧問富域資本致獨立董事委員會及獨立股東之意見函件全文，以供載入本通函：



香港
中環
擺花街18-20號
嘉寶商業大廈
13樓1305室

敬啟者：

關連及須予披露交易

緒言

吾等謹此提述吾等獲委任為獨立財務顧問，就同景集團第二次融資協議及其項下擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情載於 貴公司於2012年10月26日向股東發出之通函（「通函」）所載之「董事會函件」，而本函件為當中一部分。除文義另有所指外，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於2012年10月26日，同景置業訂立第二次融資協議，據此，同景置業將向各合營夥伴按照其於同景置業的股權比例提供一筆貸款融資。於同景集團第二次融資協議項下，同景集團獲授一筆人民幣210,700,000元（相等於約257,897,000港元）的貸款融資，並於緊隨同景集團第二次融資協議日期後三個月內可供提取。

由於同景集團為同景置業的主要股東，根據《上市規則》，其為 貴公司附屬公司層面的關連人士。由同景置業授予同景集團的同景集團第二次融資協議構成財務資助。由於提供財務資助並不屬於同景置業的一般及日常業務，惟其基於一般商業條款並為關連人士的利益進行，且連同第一次按比例融資合計的適用百分比率超過5%但少於25%，故該等交易須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

經作出合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，倘 貴公司須召開股東大會以批准同景集團第二次融資協議及其項下之交易，並無股東須放棄表決權利。 貴公司已就同景集團第二次融資協議及其項下之交易取得大多數股東書面批准。於最後實際可行日期，大多數股東持有合共1,331,205,790股股份，佔 貴公司已發行股本約51.44%。因此， 貴公司已根據《上市規則》第14A.43條向聯交所申請豁免召開股東大會以批

富域資本函件

准同景集團第二次融資協議的規定，並以大多數股東書面批准的方式代替舉行有關股東大會，且已獲授出豁免。因此，貴公司毋須召開股東大會以批准同景集團第二次融資協議及其項下之交易。

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之獨立董事委員會經已成立，以向獨立股東就(i)同景集團第二次融資協議之條款是否按一般商業條款訂立，以及對獨立股東而言是否公平合理；及(ii)同景集團第二次融資協議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，吾等的角色乃就同景集團第二次融資協議提供獨立意見，以供獨立董事委員會於向獨立股東提供推薦意見時予以考慮。

吾等意見的基準

於達致吾等致獨立董事委員會及獨立股東的意見時，吾等已依賴通函所載之聲明、資料、意見及陳述以及貴公司、董事及貴公司管理層向吾等提供的資料及陳述。吾等並無理由相信吾等達致吾等意見時所依賴的任何資料及陳述屬失實、不準確或具誤導成份，吾等亦不知悉有遺漏任何重大事實，致使向吾等所提供的資料及所作出的陳述屬失實、不準確或具誤導成份。吾等已假設，通函所載或所指所有由貴公司、董事及貴公司管理層提供的資料、陳述及意見均由彼等個別及共同承擔全部責任，而該等資料、陳述及意見於作出時乃屬真實及準確，且直至寄發通函當日仍屬真實。董事願就通函所載資料之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，就彼等所知及所信，通函並無遺漏任何其他事實，致令通函任何聲明具誤導成份。

吾等認為，吾等已獲提供足夠資料以達致知情意見，並為吾等之意見提供合理依據。然而，吾等並無獨立深入調查貴公司或其附屬公司或聯營公司之業務及事務，亦無考慮對貴集團或股東造成之稅務影響。吾等之意見必須基於最後實際可行日期之財務、經濟、市場及其他狀況以及吾等可獲得的資料作出。股東務請注意，其後事態發展（包括市況及經濟狀況之任何重大變動）可能影響或導致吾等的意見有所變動，且吾等並無責任計及最後實際可行日期後發生的事件，以更新吾等的意見或更新、修訂或重申吾等的意見。本函件的內容不應被詮釋為持有、出售或買入任何股份或貴公司任何其他證券的建議。

最後，本函件所載資料乃摘錄自己刊發或其他公開可得資料來源，富域之唯一責任為確保有關資料準確地摘錄自有關資料來源。

主要考慮因素及理由

於達致吾等之意見時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

1. 貴集團及同景置業之主要業務

貴集團之核心業務為發展及投資中國西部房地產以及財務投資。

同景置業為一家於2005年在中國註冊成立的物業發展公司，現時已繳付註冊資本為人民幣302,800,000元。同景置業之主要業務為擁有及發展位於重慶南岸區茶園新城之同景國際城項目。

2. 同景置業之財務資料

同景置業及同景附屬公司的綜合財務摘要及營運業績如下：

| | 截至 2012年 7月31日止 7個月 未經審核 | 截至 2011年 12月31日止 12個月 經審核 | 截至 2010年 12月31日止 12個月 經審核 |
|-----------|--------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| 人民幣千元 | | | |
| 營業額 | 1,196,950 | 989,652 | 253,335 |
| 稅前利潤／（虧損） | 309,272 | 42,991 | (28,971) |
| 淨利潤／（虧損） | 227,895 | 28,600 | (29,927) |
| 總資產 | 6,433,324 | 4,618,899 | 2,497,673 |
| 現金及等同現金 | 664,861 | 472,729 | 726,056 |
| 總負債 | 5,611,444 | 4,024,914 | 2,079,288 |
| 淨資產 | 821,880 | 593,985 | 418,385 |

3. 交易之理由

自同景國際城項目於2005年啟動，已完成建築面積746,000平方米，大部份完工物業經已售出。建築面積453,000平方米的物業計劃將於2013年年底完成，已取得商品房預售許可證，並已展開預售。於建築面積453,000平方米之在建物業中，建築面積78,000平方米及建築面積375,000平方米分別計劃將於2012年及2013年完成並交付予買家。於2012年7月31日，來自預售該等在建物業之累計合約銷售金額為人民幣2,700,000,000元（相等於約3,300,000,000港元），其中人民幣800,000,000元（相等於約1,000,000,000港元）及人民幣1,900,000,000元（相等於約2,300,000,000港元）分別預期將於2012年及2013年確認為同景置業之銷售收益。

富域資本函件

同景國際城項目於完成前之預期資本需求約為人民幣4,620,000,000元（相等於約5,650,000,000港元）。該資本需求將由未出售物業之預期預售所得款項約人民幣5,770,000,000元（相等於約7,060,000,000港元）及內部資源提供資金。

於2012年7月31日，自同景國際城項目產生的累計合約銷售金額約為人民幣5,600,000,000元（相等於約6,900,000,000港元），截至2012年7月31日止7個月，合約銷售金額約為人民幣602,660,000元（相等於約737,656,000港元）。

鑑於能夠在較早時間進入市場，同景置業（包括同景附屬公司）已成為由同景置業及同景附屬公司組成的集團公司的利潤及現金中心。由於同景國際城項目的成功，以及同景附屬公司透過其他股東注資的額外可用資金，同景置業及同景附屬公司的賬戶內於2012年7月31日持有銀行及現金結餘合共約人民幣664,861,000元（相等於約813,790,000港元），其暫未分配作任何即時用途。

由於同景置業向合營夥伴作出的利潤分派須待在建的同景國際城項目各期最終完成後方可進行，同景集團第二次融資協議項下的該等交易有助善用於同景置業及同景附屬公司的資金盈餘以獲利。

除 貴公司於2012年7月17日所公佈已根據第一次融資協議向合營夥伴提供的款項外，第二次融資協議准許同景置業向合營夥伴提供的貸款融資亦按照其於同景置業的股權比例分配。因此，同景集團第二次融資協議（與第一次按比例融資相似）可令同景置業釋放部份現金盈餘供同景集團使用，亦可就提供貸款獲得利息收入。

根據同景集團第二次融資協議，同景置業將向同景集團授予人民幣210,700,000元（相等於約257,897,000港元）。該金額構成同景集團目前可收取同景置業及同景附屬公司可用現金的部分，包括同景國際城項目銷售產生的累計現金。於2012年7月31日，同景置業及同景附屬公司擁有銀行及現金結餘總額約人民幣664,861,000元（相等於約813,790,000港元），其並未分配作任何即時用途。儘管同景集團根據其於同景置業的股權有權收取銷售同景國際城項目產生的現金，由於(1)目前在建物業（包括同景國際城項目）尚未完工；及(2)同景置業及同景附屬公司收取的銷售所得款項於相關銷售合約完成前無法計入收益，故同景集團不能自同景置業提取現金。由於同景集團有權根據其於同景置業的股權收取同景置業及同景附屬公司的累計現金，故同景置業同意向同景集團授予人民幣306,740,000元之融資以供其自用。

富域資本函件

同景集團根據同景集團第二次融資協議結欠同景置業之尚未償還本金額及利息將構成同景置業之應收賬款，且尚未償還款項可強制償還。倘及於同景置業宣派股息以代替就同景集團之股息向其作出現金付款時，同景置業可根據同景集團第二次融資協議要求同景集團還款，並將上述應收賬款之尚未償還款項用於抵銷相等金額之因宣派股息而須應付同景集團之賬款。由於同景置業之股息將按同景置業董事會（貴集團於其中佔多數）之多數決定所釐定之有關時間及方式宣派及支付，故吾等認為有關安排按一般商業條款進行，因此屬公平合理且符合貴集團及股東之整體利益。

由於考慮到(i)同景集團有權根據其於同景置業的股權收取同景置業的累計現金；及(ii)人民幣306,740,000元之融資並無削弱貴公司收取於同景置業的累計現金的權利，故吾等認為第一次按比例融資及同景集團第二次融資協議屬公平合理。

4. 貴集團之營運資金充足性

下文載列貴集團截至2012年6月30日止6個月之中期報告所載貴集團截至2012年6月30日止6個月之經營業績概要：

| | 截至 2012年 6月30日 止6個月 未經審核 |
|-------------------|--------------------------------------|
| 千港元 | |
| 持續經營業務收入 | 3,711,756 |
| 持續經營業務純利 | 282,879 |
| | 於2012年 6月30日 未經審核 |
| 流動資產總值 | 24,631,736 |
| 現金及等同現金 | 4,980,848 |
| 有限制銀行結餘 | 1,902,862 |
| 已抵押存款 | 171,733 |
| 發展中物業 | 13,126,872 |
| 已落成待售物業 | 2,042,731 |
| 流動負債總額 | 16,406,218 |
| 須於一年內償還之計息銀行及其他借貸 | 3,205,701 |

富域資本函件

根據 貴集團截至2012年6月30日止6個月之中期報告， 貴集團繼續專注於中國西部之物業業務，該地區對房屋之剛性需求依然強勁。除重慶及成都外， 貴集團於2012年5月推出其於貴陽之首個項目。重慶、成都及貴陽擁有強勁經濟增長，該三大城市於2012年上半年之本地生產總值增長分別達到14.0%、13.3%及15.8%，遠超出全國同期之平均本地生產總值7.8%之增幅。

儘管中央政府放鬆貨幣政策，以刺激經濟，為物業市場注入流動資金，但打擊樓市投機之措施預期於年內仍然持續，惟預期並無新控制措施出台。因此， 貴集團預期2012年下半年物業價格維持穩定。鑑於收入增長，購買力提升，亦刺激用家置業的強勁需求。

根據截至2012年6月30日止6個月之中期報告，根據 貴集團2012年的銷售計劃，於2012年已推出十二個項目。 貴集團認為2012年的銷售目標將能夠實現。於2012年6月30日，未付地價約為人民幣1,900,000,000元。預期2012年下半年的建築成本約為人民幣3,000,000,000元。 貴集團之現金及銀行結餘及定期存款共7,055,400,000港元，當中包括已抵押予銀行之存款171,700,000港元。於2012年6月30日， 貴集團的流動比率為1.5倍，而營運資金為8,226,000,000港元。

由於上述所有數字並不包括2012年下半年銷售的現金流入，故 貴集團管理層認為，其營運資金足以滿足其十六個發展中項目的資金需求。

基於上文所述，吾等認同 貴集團管理層的觀點，認為 貴集團具備充足營運資金應付目前發展。

5. 同景集團第二次融資協議及第一次按比例融資的利率

根據第一次按比例融資及同景集團第二次融資協議，貸款應按每月1%的利率計息，於還款日償還。

該利率與第一次融資協議項下之利率相同，乃經參考 貴集團之中國銀行貸款之平均借貸成本每年約10%（每月約0.83%）以及無抵押及須按要求償還之融資之條款而釐定。根據中國人民銀行於2012年7月6日公佈之最新借貸利率，一年期基準借貸年利率為6%（每月約0.5%）。因此，吾等認為同景集團第二次融資協議之借貸利率高於市場借貸利率，因此屬公平合理且符合 貴集團及股東之整體利益。

6. 同景集團第二次融資協議及第一次按比例融資的抵押

同景集團將不會根據第一次按比例融資及同景集團第二次融資協議提供擔保。鑑於(i)儘管同景國際城項目所得之累計合約銷售額達人民幣5,600,000,000元，但同景置業尚未自其累計溢利中宣派任何股息；(ii)於2012年7月31日，同景置業及同景附屬公司擁有累計溢利約人民幣219,000,000元。誠如 貴公司所告知，此金額將由於來自預售在建物業之累計合約銷售產生之溢利（預期將分別於2012年及2013年確認為同景置業之銷售收益）人民幣800,000,000元（相等於約1,000,000,000港元）及人民幣1,900,000,000元（相等於約2,300,000,000港元）而大幅增加；及(iii)根據同景集團第二次融資協議，同景集團將予提取之金額可用於抵銷同景集團有權自同景置業及同景附屬公司收取之股息，故吾等認為有關條款屬公平合理。

7. 同景集團第二次融資協議及第一次按比例融資之其他條款

同景集團第二次融資協議之其他條款（載於董事會函件）包括有關下列各項之詳細條款：

- (i) 可提取期間
- (ii) 償還期限

吾等已審閱同景集團第二次融資協議之其他條款並認為同景集團第二次融資協議之條款乃按一般商業基準訂立。概無發現任何特殊條款。

8. 對 貴集團之財務影響

淨資產

於2012年6月30日， 貴集團之淨資產約為14,770,000,000港元。自同景集團提取融資後， 貴集團之淨資產因應收賬款增加及銀行現金減少之淨影響仍將維持不變。

流動比率

於2012年6月30日， 貴集團之流動比率約為1.5倍。自同景集團提取融資後， 貴集團之流動比率因應收賬款增加及銀行現金減少之淨影響仍將維持不變。

富域資本函件

營運資金

於2012年6月30日，貴集團之營運資金約為8,226,000,000港元。自同景集團提取融資後，貴集團之營運資金仍將維持不變，原因為流動資產總值金額將相同。

溢利及虧損

貴集團之融資收入將增加，原因為利息收入將因自同景集團提取融資而增加。

推薦意見

經考慮上述主要因素及理由後，吾等認為，同景集團第二次融資協議之條款及其項下擬進行之交易乃按一般商業條款訂立，對獨立股東而言屬公平合理，而同景集團第二次融資協議符合貴集團及股東之整體利益。因此，倘將召開股東大會，吾等建議獨立股東投票贊成普通決議案以批准同景集團第二次融資協議。

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
董事
施慧璇
謹啟

2012年10月26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，本公司董事及最高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：

於本公司的股份權益（好倉）

| 董事名稱 | 股份權益 | | 根據購股權 可認購之 | 權益合計 | 概約百分比 ⁴ |
|------|-----------|------------------------------|---------------------|---------------|--------------------|
| | 個人權益 | 公司權益 | 相關股份權益 ³ | | |
| 張松橋 | - | 1,331,205,790 ^{1及2} | - | 1,331,205,790 | 51.44 |
| 林孝文 | 318,530 | - | 43,039,000 | 43,357,530 | 1.68 |
| 曾維才 | 3,394,242 | - | - | 3,394,242 | 0.13 |
| 梁振昌 | 654,673 | - | 1,500,000 | 2,154,673 | 0.08 |
| 梁偉輝 | - | - | 3,000,000 | 3,000,000 | 0.12 |

附註：

- 該等股份中的1,070,810,231股乃透過張松橋先生（「張先生」）全資擁有的興業有限公司（「興業」）持有。因此，張先生被視為透過興業所持有相同股份數目擁有權益。
- 該等股份中的260,395,559股乃透過Yugang International (B.V.I.) Limited（「渝港-BVI」）的直接全資附屬公司Regulator Holdings Limited（「Regulator」）持有，而渝港-BVI則為Yugang International Limited（「渝港」）直接全資附屬公司。渝港由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張先生合共擁有44.06%。中渝則由張先生、Peking Palace Limited（「Peking Palace」）、Miraculous Services Limited（「Miraculous Services」）及Prize Winner Limited（「Prize Winner」）分別擁有35%、30%、5%及30%權益。張先生擁有Timmex的全部實益權益。Prize Winner由張先生及其聯繫人實益擁有。Peking Palace及Miraculous Services則由Palin Holdings Limited（「Palin」）持有。Palin為家族全權信託Palin Discretionary Trust的信託人，其對象包括張先生及其家人。故張先生亦被視為透過Regulator所持有相同股份數目擁有權益。

3. 有關董事於本公司購股權的權益詳情如下：

| 董事名稱 | 行使期 | 購股權之 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 |

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2011年12月31日（即本集團最後編製已公佈經審核財務報表之日期）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》股東須披露的權益及淡倉

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（本公司董事或最高行政人員除外）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 | 身份 | 所持股份數目 | 概約百分比 ⁴ |
|---|------------------------------|----------------------------|--------------------|
| (a) 好倉 | | | |
| 興業 | 實益擁有人 | 1,070,810,231 ¹ | 41.38 |
| Regular | 實益擁有人 | 260,395,559 ² | 10.06 |
| 渝港-BVI | 受控公司之權益 | 260,395,559 ² | 10.06 |
| 渝港 | 受控公司之權益 | 260,395,559 ² | 10.06 |
| 中渝 | 受控公司之權益 | 260,395,559 ² | 10.06 |
| Palin | 受控公司之權益 | 260,395,559 ² | 10.06 |
| T. Rowe Price Associates Inc. and its affiliates | 實益擁有人 | 179,654,000 | 6.94 |
| 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 | 6.81 |
| (b) 淡倉 | | | |
| JPMorgan Chase & Co. | 實益擁有人 | 4,180,460 | 0.16 |

附註：

1. 此等股份已包括在上文「權益披露」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。

張先生，梁宇銘先生及王溢輝先生為渝港的董事。

張先生亦為Regulator，渝港-BVI，中渝，Palin及興業的董事。

2. 上文所示分別由Regulator、渝港-BVI、渝港、中渝及Palin持有的權益乃屬同一批股份權益。該等權益已包括在上文「權益披露」一節中「於本公司的股份權益（好倉）」一段所披露張先生於本公司股份的權益。
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股股份為可供借貸的股份。
4. 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司於2012年6月30日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 |
|--------------|-----------------|------------------|
| 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 | 雲南光華投資集團有限公司 | 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 |
| 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，以及據本公司董事及最高行政人員所知，並無任何其他人士（本公司董事或最高行政人員除外）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. 專家的資格及同意書

以下為名列本通函的專家的資格或本通函所載的意見或建議：

| 名稱 | 資格 |
|------|---|
| 富域資本 | 一家獲《證券及期貨條例》許可下進行第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團 |

富域資本已就本通函的刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時的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。富域資本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的證券的權利（不論可否依法執行）。富域資本概無於本集團任何成員公司自2011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的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的聯繫人士於與本集團業務直接或間接競爭或可能競爭的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）的合約）。

7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自2011年12月31日（即本集團最近期經審核綜合財務報表之編製日期）以來，本集團的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灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室。
- (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) 本通函的中英文版本如有歧義，概以英文版本為準。

9. 備查文件

直至及包括2012年11月9日止期間的正常營業時間內，閣下可於本公司（地址為香港灣仔港灣道26號華潤大廈33樓3308-10室）查閱下列文件：

- (a) 第二次融資協議；
- (b) 本通函副本；
- (c) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第10至第11頁；
- (d) 富域資本函件，全文載於本通函第12至第19頁；
- (e) 本附錄所述由富域資本發出之書面同意書；
- (f) 本公司截至2010年及2011年12月31日止年度各年之綜合經審核賬目；及
- (g) 本公司組織大綱及細則副本。