

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分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**

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

### **須予披露交易**

於 2014 年 11 月 24 日（交易時段後），重慶瑞昌及買方訂立協議。據此，(a)重慶瑞昌有條件地同意出售，及買方有條件地同意收購，目標公司的全部股權；以及(b)重慶瑞昌有條件地同意轉讓，及買方有條件地同意接受，股東借款的所有利益及權益的轉讓；總代價為人民幣 459,000,000 元（相等於約 578,340,000 港元）。按買方的要求，目標公司全部股權的 5%可轉讓予買方代理人，而餘下的 95%則予買方。成交以條件的達成為條件。於成交後，本公司將不再於目標公司中擁有任何權益。

#### **一般事項**

由於適用百分比率超過 5%但少於 25%，因此根據《上市規則》第十四章出售事項構成本公司須予披露交易，須符合有關申報及公告的規定。

### **1. 協議**

#### **1.1 日期**

2014 年 11 月 24 日

#### **1.2 訂約方**

- (a) 賣方：重慶瑞昌
- (b) 買方：重慶市驛鑫房地產開發有限公司

經作出所有合理查詢後，就董事深知、所悉及所信，買方、買方代理人（就協議的目的）及彼等各自的最終實益擁有人為獨立第三方。

#### **1.3 將予出售的資產**

- (a) 目標公司的全部股權，及
- (b) 股東借款的所有利益及權益。

按買方的要求，目標公司全部股權的 5% 可轉讓予買方書面指定的該等人士，而餘下的 95% 則予買方。不論買方是否作出如此要求，股東借款的所有利益及權益將按照協議僅轉讓予買方。

#### 1.4 代價

總代價為人民幣459,000,000元（相等於約578,340,000港元），其中相等於股東借款於成交時的本金總額的金額將作為借款代價，而餘下的則作為目標公司全部股權的代價。雙方確認代價為雙方約定的金額，以及並無需要就代價進行調整。

買方及/或買方代理人須於條件成就日（不應遲於最後限期）後的10日內以銀行轉賬方式向重慶瑞昌支付代價，惟須受下文第1.7段題為「代價總額的延期付款」所載有關規定代價餘額延期付款的條款所限。

代價乃經雙方公平磋商及參考重慶瑞昌於2014年11月19日於目標公司的投資淨值約人民幣387,999,000元（相等於約488,879,000港元）後釐定，以及較重慶瑞昌於目標公司的投資淨值有約人民幣71,001,000元（相等於約89,461,000港元）或約18%的溢價。董事認為代價屬公平合理。

#### 1.5 先決條件

成交取決於及以下列條件的達成為條件：

- (a) 倘《上市規則》或聯交所要求，本公司須按照《上市規則》的規定獲得一切所需的本公司的股東批准（以書面股東批准的方式或（倘並未獲得有關書面批准）於股東大會上以普通決議案的方式），以批准協議及其項下擬進行的交易，及所有其他所需批准或豁免（倘適用）；
- (b) 重慶瑞昌就有關出售事項從任何第三方獲取所有所需的同意（倘適用）；及
- (c) 目標公司作為有關任何協議、合約、文書或契據的一方並具有法律約束力，規定目標公司的股權變動須取得另一締約方的同意，且該等協議、合約、文書或契約已經或將會對目標公司的日常業務有所影響，則需獲得另一締約方的書面同意及/或許可（如適用）。

倘任何條件於最後限期前未能達成，除非雙方另行約定，協議將自動終止，以及並無任何一方須就該終止向對方承擔任何責任。

## 1.6 成交

於重慶瑞昌悉數收到代價金額後的3個工作日內，(a) 重慶瑞昌將向買方或其代理人交付目標公司的有關企業文件及物品（包括地塊的產權文件），以便買方就目標公司全部股權的轉讓向有關部門完成所有登記手續；及 (b) 重慶瑞昌將促使目標公司通過決議案及獲得所有所需的批准（倘適用）以批准目標公司的法定代表人（如有）、主席（如有）、總經理（如有）、董事及監事（如有）辭任。

## 1.7 代價總額的延期付款

倘買方於到期時未能悉數支付代價，但是至少已經支付不少於人民幣229,500,000元（相等於約289,170,000港元）（須為借款代價及不低於人民幣207,496,330.24元（相等於約261,445,000港元）的目標公司股權代價），重慶瑞昌同意不執行其權利以追究買方違反協議的責任，以及重慶瑞昌及買方須改為遵守以下條款，其中包括：

- (a) 買方（作為債務人）及買方的每一位股東（作為買方的擔保人）須交付一份由彼等各自執行並以重慶瑞昌為受益人的付款承諾及擔保函，以共同及各別的基礎擔保買方的每一位股東將向重慶瑞昌賠償代價餘額、滯納金、違約金及重慶瑞昌因買方違反任何於協議項下其責任及承諾而可能遭受的損失（須受協議條款所限）；
- (b) 重慶瑞昌於收到上文第(a)分段所述的付款承諾及擔保函後的3個工作日內，重慶瑞昌須向買方交付目標公司的有關企業文件及物品（包括地塊的產權文件），以便買方就目標公司全部股權及股東借款的利益及權益的轉讓向有關部門完成所有登記手續；
- (c) 於上文第(b)分段所述完成於有關部門的登記手續（即目標公司領取其新的營業執照的日期）的同一日，
  - (i) 買方及/或其代理人須立即向重慶瑞昌質押其於目標公司全部股權的所有權益作為支付代價餘額的保證，以及安排完成所有所需的股權質押登記；及
  - (ii) 買方須促使目標公司交付一份由目標公司執行並以重慶瑞昌為受益人的付款承諾及擔保函，擔保目標公司（作為買方的擔保人）將向重慶瑞昌賠償代價餘額、滯納金、違約金及重慶瑞昌因買方違反任何於協議項下其責任及承諾而可能遭受的損失（須受協議條款所限）；

- (d) 只要代價於到期時仍未獲悉數支付，買方須每月以尚未支付的代價餘額的1.25%向重慶瑞昌支付滯納金，並按季付款；
- (e) 只要代價於到期時仍未獲悉數支付，以及完成目標公司全部股權的股權質押所有所需的登記後，目標公司須接受重慶瑞昌按以下方式的監管，其中包括：
  - (i) 重慶瑞昌可向目標公司派駐其代表，以監督目標公司的經營管理；
  - (ii) 目標公司的印章、財務章由重慶瑞昌的授權代表和買方共同進行保管並監督使用；
  - (iii) 目標公司須將地塊的土地使用權抵押予重慶瑞昌，以擔保代價餘額的支付；
  - (iv) 目標公司開發項目銷售收入的80%應用於買方向重慶瑞昌支付代價餘額，其餘收入的使用應徵得重慶瑞昌或其代表的同意；及
  - (v) 買方或目標公司可使用目標公司所有的土地使用權進行抵押以作融資安排，由此所得的款項應優先用於買方向重慶瑞昌支付代價餘額；
- (f) 代價餘額及滯納金須於成交日期後24個月內支付予重慶瑞昌；及
- (g) 倘發生任何以下事件，重慶瑞昌將有權立即終止協議，以及買方須於收到重慶瑞昌發出的書面終止通知日期後的3個工作日內，將目標公司全部股權及股東借款的所有利益及權益轉讓予重慶瑞昌及其代理人，向有關部門辦理登記手續：
  - (i) 買方未能按照協議的條款支付代價餘額及/或滯納金；
  - (ii) 買方經營狀況惡化可能導致無法履行協議項下其責任或面臨嚴重債務追索；
  - (iii) 買方面臨進入清盤程序或被清盤的程序中；
  - (iv) 買方於經營目標公司過程中，發生導致或有可能導致嚴重威脅到重慶瑞昌債權的情況；及
  - (v) 買方未付清代價餘額及滯納金的時間內，買方未經重慶瑞昌同意擅自更換目標公司印章及證照。

重慶瑞昌將不會退回買方已支付的代價的任何部分付款及滯納金。倘買方已支付的代價的部分付款及滯納金不足以彌補重慶瑞昌及目標公司就協議的終止所承受的該等損失，買方有責任補回差額。

## 1.8 終止及賠償

- (a) 協議的任何變更或終止必須以書面補充協議落實，並應由協議雙方的法定代表人或其書面授權代表簽署，以約束雙方。協議可於出現以下事件而終止：
- (i) 協議已履行完畢；
  - (ii) 根據適用法律，協議應被解除或終止的；
  - (iii) 因不可抗力事件而致使協議暫停履行超過30日，並且經協議雙方共同書面同意終止協議。
- (b) 倘任何一方違反協議的任何條款，另一方將有權立即終止協議，而違約方須向非違約方支付人民幣100,000,000元（相等於約126,000,000港元）作為違約金。

## 2. 買方的資料

就董事深知，買方的主要業務為於中國從事物業發展及投資。

## 3. 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以及財務投資。

## 4. 重慶瑞昌及目標公司的資料

重慶瑞昌為一間於 2007 年 11 月 9 日於中國成立的私營企業。現時註冊及實收資本為 50,000,000 美元（相等於約 387,500,000 港元），由本公司實益及間接全資擁有。重慶瑞昌的主要業務為物業發展及投資以及擁有目標公司。

目標公司為一間於2014年4月14日於中國成立的私營企業，現時註冊及實收資本為人民幣360,000,000元（相等於約453,600,000港元），由重慶瑞昌直接全資擁有。目標公司的主要業務為擁有及發展地塊。地塊的地價為人民幣297,728,750元（相等於約375,138,000港元）已經悉數支付。地塊批准總建築面積為270,662平方米，作住宅用途（為期70年）及作商業用途（為期40年）。於本公告日期，地塊上的建築工程已經展開。

目標公司的財務摘要及營運業績如下：

由2014年4月14日至  
2014年11月19日  
人民幣千元  
(未經審核)

營業額	-
稅前虧損	(810)
淨虧損	(810)

於2014年11月19日  
人民幣千元  
(未經審核)

總資產	387,999
總負債	22,004
淨資產	365,995

## 5. 出售事項的財務影響及所得款項的用途

於成交後，本公司將不再於目標公司中擁有任何權益，其不再為本公司的附屬公司，其資產和負債以及利潤和虧損將不再綜合於本公司的綜合財務報表。

本公司預期出售事項可變現除稅前淨收益為約人民幣71,001,000元（相等於約89,461,000港元）。出售事項將帶來總金額為人民幣459,000,000元（相等於約578,340,000港元）的現金。出售事項所得款項將用作本集團的營運資金。

## 6. 出售事項的理由及裨益

董事認為訂立協議為本集團提供一個加快獲得其於目標公司及開發地塊的投資回報的機會，以及為本集團提供額外的資金來源以令其可加快其他項目的發展速度及/或把握於中國西部的其他發展機會。

董事（包括獨立非執行董事）認為，協議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。

## 7. 一般事項

由於適用百分比率超過 5%但少於 25%，因此根據《上市規則》第十四章出售事項構成本公司須予披露交易，須符合有關申報及公告的規定。

## 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 2014 年 11 月 24 日由重慶瑞昌及買方就出售事項訂立的股權及股東借款轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「重慶瑞昌」	指	重慶瑞昌房地產有限公司，一間於中國成立的私營企業，由本公司間接全資擁有

「本公司」	指	中渝置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「成交」	指	根據協議出售事項成交
「條件」	指	協議中列明及於本公告題為「協議」部分中題為「先決條件」一段所述的先決條件
「條件成就日」	指	最後的條件達成及取得有關法律文件的日期
「代價」	指	根據協議由買方就出售事項應付重慶瑞昌或其代理人的代價
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	根據協議，(a)重慶瑞昌擬出售目標公司的全部股權予買方及/或其代理人；及(b)重慶瑞昌擬轉讓股東借款的所有利益及權益予買方
「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
「獨立第三方」	指	獨立於及與本公司及其附屬公司的董事、最高行政人員及主要股東以及彼等各自的聯繫人並無關連（定義見《上市規則》）的人士或公司
「地塊」	指	總地盤面積為 119,425 平方米的三塊土地，位於中國重慶萬州區江南新區陳家壩街道新興社區 1.2.3.7.11 組
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「借款代價」	指	根據協議就股東借款買方應付重慶瑞昌或其代理人的代價
「最後限期」	指	2014 年 12 月 5 日
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	重慶市驛鑫房地產開發有限公司，一間於中國成立的私營企業
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣

「股東借款」	指	於成交時目標公司應付重慶瑞昌到期及結欠的借款總額，包括於協議日期一筆金額為人民幣 13,874,831.57 元（相等於約 17,482,000 港元）的借款，及一筆為償還其他工程應付款項而預期將提供予目標公司的借款，金額為人民幣 8,128,838.19 元（相等於約 10,243,000 港元），合共總額為人民幣 22,003,669.76 元（相等於約 27,725,000 港元）
「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	重慶瑞繁實業有限公司，一間於中國成立的私營企業，由重慶瑞昌直接全資擁有及由本公司間接全資擁有
「美元」	指	美元，美國的法定貨幣
「工作日」	指	中國主要商業持牌銀行一般開門營業的日子（不包括星期六、星期天及公眾假期）
「%」	指	百分比

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
林孝文

香港，2014 年 11 月 24 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、梁振昌先生及梁偉輝先生；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，人民幣及美元已分別按人民幣 1 元 = 1.26 港元及 1 美元 = 7.75 港元的匯率兌換為港元，僅供說明。概不表示任何人民幣、美元或港元金額已、可能已或可按上述匯率或任何其他匯率或所有匯率兌換。