

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)

關連及須予披露交易

於 2011 年 12 月 14 日，同景置業與新華書店就（其中包括）增資事項及向同景共好提供額外股東貸款事項簽訂增資協議。

一般事項

由於新華書店（同為本公司間接附屬公司同景文龍及同景文浩的主要股東）為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《上市規則》第十四 A 章，按增資協議有關新華書店的交易構成關連交易。由於其項下的交易合共的適用百分比率超過 5%但低於 25%，交易事項須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於並無股東須放棄表決權利倘本公司須召開股東大會以通過增資協議及其項下的交易及本公司已取得大比數股東書面批准，本公司已向聯交所申請根據《上市規則》第 14A.43 條獲取豁免召開股東大會，召開股東大會的規定以獨立股東書面批准方式代替。

一份載有（其中包括）有關增資協議的進一步詳情連同本公司獨立董事委員會的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通函，將於 2012 年 1 月 9 日或之前寄發予股東。

1. 增資協議

1.1 日期

2011 年 12 月 14 日

1.2 訂約方

- (i) 同景置業；及
- (ii) 新華書店

1.3 增資事項

根據增資協議，同景共好的註冊資本將按照增資事項由現有金額人民幣 20,000,000 元（相等於約 24,580,000 港元）增加至人民幣 300,000,000 元（相等於約 368,700,000 港元），即：

- (a) 同景置業投入額外人民幣 133,000,000 元（相等於約 163,457,000 港元）該款連同現有由同景置業擁有的金額人民幣 20,000,000 元（相等於約 24,580,000 港元），作為同景共好擴大後的註冊資本 51%權益的代價；及
- (b) 新華書店投入人民幣 147,000,000 元（相等於約 180,663,000 港元）作為同景共好擴大後的註冊資本 49%權益的代價。

代價人民幣 133,000,000 元（相等於約 163,457,000 港元）將透過資本化同景置業已向同景共好貸出的股東貸款（連同應計利息）中金額人民幣 133,000,000 元（相等於約 163,457,000 港元）達成。代價人民幣 147,000,000 元（相等於約 180,663,000 港元）將由新華書店以現金支付及於簽署增資協議 3 個工作天內向同景共好支付。

當完成增資事項後，同景共好擴大後的註冊資本將由同景置業擁有人民幣 153,000,000 元（相等於約 188,037,000 港元）及由新華書店擁有人民幣 147,000,000 元（相等於約 180,663,000 港元）。

由同景置業及新華書店分別按比例投入 51%及 49%的增資事項代價是經同景置業及新華書店之間公平磋商而釐定。地塊於 2011 年 5 月 25 日由同景置業於同景共好成立前代表其以代價人民幣 1,000,000,000 元（相等於約 1,229,000,000 港元）購入。就董事所悉所知，地塊自購入後其價值並無重大變動。在此基礎上並考慮到同景共好於 2011 年 11 月 30 日合共人民幣 355,327,000 元（相等於約 436,697,000 港元）的總負債，增資事項中由新華書店支付的代價部分相對於其按比例攤分同景共好於 2011 年 11 月 30 日的淨資產價值有 4% 的溢價。董事認為該代價屬公平及合理。

1.4 股東貸款

按照增資協議，當增資事項完成後同景共好依然結欠（連同應計利息）同景置業的股東貸款金額人民幣 181,782,909 元（相等於約 223,411,000 港元）。根據增資協議，新華書店將進一步提供金額人民幣 174,654,167 元（相等於約 214,650,000 港元）予同景共好作為其應佔股東貸款。此安排將使同景置業及新華書店按彼等於同景共好的註冊資本中分別持有的股份比例提供股東貸款。

按照增資協議，向同景共好按比例提供的股東貸款將按月利率 1%計算利息，並每年繳付。該按比例提供的股東貸款本金將於同景共好向其權益擁有人確認由發展地塊產生的利潤時一併償還。

任何由同景置業及新華書店向同景共好作出多於彼等按各自比例提供的股東貸款金額亦將按月利率 1%計算利息並將於要求時償還。

1.5 完成

增資事項將於達成下列條件後即時完成：

- (a) 聘請專業會計師事務所審查新華書店在增資事項中支付的部分，並就此將提供驗資報告；
- (b) 聘請專業會計師事務所審核由同景置業貸出的股東貸款資本化其中人民幣 133,000,000 元（相等於約 163,457,000 港元），並就此將提供驗資報告；及
- (c) 同景置業及新華書店應共同負責所有有關增資事項的手續包括但不限於股東及董事會的批准、章程的修改、及促使同景共好完成政府批准及登記有關同景共好就增資事項的資料變更程序。

新華書店將進一步提供金額人民幣 174,654,167 元（相等於約 214,650,000 港元）予同景共好作為其應佔同景共好股東貸款部分如下：

- (a) 於 2011 年 12 月 20 日或之前將支付人民幣 63,000,000 元（相等於約 77,427,000 港元）；及
- (b) 將於 2012 年 2 月 15 日或之前將支付餘額人民幣 111,654,167 元（相等於約 137,223,000 港元）。

增資事項及股東貸款所得資金將用作同景共好支付地塊部分應繳土地價金及作為同景共好的營運資金。

1.6 出任同景共好董事會代表

隨著完成增資事項後，將由同景置業及新華書店分別委任三位及二位董事進入同景共好董事會。

1.7 利潤分配

隨著完成增資事項後，同景置業及新華書店將有權按其各自的權益比例攤分同景共好的利潤。

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、製造及售賣包裝及旅行袋產品、以及財務投資。

3. 新華書店的資料

就董事所知，新華書店為重慶新華書店集團公司（一家中國國有連鎖書店）的重慶分支的一家附屬公司。

4. 同景共好的資料

同景共好為一家於2011年6月17日於中國成立的私營獨資企業，註冊資本為人民幣20,000,000元（相等於約24,580,000港元）。同景共好的主要業務為擁有及發展地塊。於本公告日期，地塊為空置。建築工程預期於2012年第二季開始。

同景共好現正進行地塊的初步規劃。因此，於期內並無銷售收入入賬。財務摘要如下：

	2011年6月17日 至 2011年11月30日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	-
稅前虧損	(777)
淨虧損	(777)
	於2011年11月30日 人民幣千元 (未經審核)
總資產	374,550
總負債	355,327
淨資產	19,223

5. 增資協議的理由及得益

儘管中國物業短期的不確定因素，董事對中國物業市場（尤其於中國西部）由穩定經濟增長推動下的長期增長市場前景充滿信心。增資協議具有讓本集團對地塊投資設限的作用，並與本公司根據現時市場情況以使其資本承擔多樣化作為審慎措施的政策一致，並為本集團預留現金資源以應對盈利商機。

增資事項完成後，同景共好將成為同景置業擁有 51%的附屬公司。由於同景置業為本公司間接擁有 51%的附屬公司，同景共好的資產及負債將繼續合併於本公司的財務報表中，以及本公司將於同景共好業績中擁有 26%應佔權益。

董事認為，增資決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，並符合本集團及股東的整體最佳利益。

6. 一般事項

由於新華書店（同為本公司間接附屬公司同景文龍及同景文浩的主要股東）為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《上市規則》第十四A章，按增資協議有關新華書店的交易構成關連交易。由於其項下的交易合共的適用百分比率超過5%但低於25%，交易事項須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

由於並無股東須放棄表決權利倘本公司須召開股東大會以通過增資協議及其項下的交易及本公司已取得大比數股東書面批准，本公司已向聯交所申請根據《上市規則》第14A.43條獲取豁免召開股東大會，召開股東大會的規定以獨立股東書面批准方式代替。

一份載有（其中包括）有關增資協議的進一步詳情連同本公司獨立董事委員會的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通函，將於2012年1月9日或之前寄發予股東。

7. 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：

「董事會」	指	董事會
「增資事項」	指	於增資協議中規定向同景共好的註冊資本投入合共金額人民幣280,000,000元（相等於約344,120,000港元）
「增資協議」	指	日期為2011年12月14日由同景置業與新華書店之間就（其中包括）增資事項及向同景共好提供額外股東貸款事項簽訂的協議
「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
「董事」	指	本公司董事
「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
「獨立股東」	指	任何在股東大會上，就批准增資協議及其項下交易進行表決時，不須放棄表決權利的股東，在本情況下，即所有股東

「地塊」	指	於 2011 年 5 月 25 日由同景置業於同景共好成立前代表其以代價人民幣 1,000,000,000 元（相等於約 1,229,000,000 港元）購入位於中國重慶璧山縣綠島新區兩幅相連的土地，佔地總面積約 219,000 平方米及已批准建築面積約 659,000 平方米
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「大比數股東」	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）全資擁有的附屬公司，分別持有 1,039,925,571 股股份及 254,239,636 股股份，共持有 1,294,165,207 股股份，佔本公司已發行股本約 50.87%
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「股東」	指	本公司股份持有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「同景共好」	指	重慶同景共好置地有限公司，一家於中國成立的公司並由同景置業全資擁有及由本公司間接擁有 51%
「同景置業」	指	重慶同景置業有限公司，一家於中國成立的公司並由本公司間接擁有 51%
「同景文浩」	指	重慶同景文浩置業有限公司，一家於中國成立的公司並由同景置業擁有 51% 及新華書店擁有 49%
「同景文龍」	指	重慶同景文龍置地有限公司，一家於中國成立的公司並由同景置業擁有 51% 及新華書店擁有 49%
「新華書店」	指	重慶新華書店集團房地產開發公司，一家於中國成立的公司
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2011 年 12 月 14 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 = 1.229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。