

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)

須予披露交易

於2012年10月16日，國嘉合營公司與買方簽訂權益轉讓協議出售其於成都盛世全部已註冊資本的權益，總代價為人民幣680,400,000元（相等於約832,129,000港元），其中包括償還部份股東貸款人民幣573,511,474.25元（相等於約701,405,000港元）。於完成後，本公司將不再於成都盛世擁有任何權益，而成都盛世將不再為本公司的附屬公司，其資產與負債以及盈利與虧損將不再綜合計入本公司的綜合財務報表。

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》出售構成本公司須予披露的交易。

1. 權益轉讓協議

1.1 日期

2012年10月16日

1.2 訂約方

(i) 賣方： 國嘉合營公司

(ii) 買方： 成都希威房地產開發有限公司

就董事作出所有合理查詢後所深知、所悉及所信，買方及其最終實益擁有人為獨立於本公司及其關連人士（定義見《上市規則》）的第三方。

1.3 將予出售的資產

國嘉合營公司於成都盛世全部已註冊資本的權益

1.4 代價

出售的總代價為人民幣 680,400,000 元（相等於約 832,129,000 港元），包括出售成都盛世全部已註冊資本的代價人民幣 106,888,525.75 元（相等於約 130,725,000 港元）（「股份代價」）及償還部份股東貸款人民幣 573,511,474.25 元（相等於約 701,405,000 港元）（「貸款代價」）。

買方須以如下方式支付或安排支付代價：

- (i) 於(a)工商登記完成及經買方查證地塊屬成都盛世擁有且符合權益轉讓協議所載條件後的 5 個工作日內，或(b)緊隨國嘉合營公司已根據權益轉讓協議準備相關文件，而買方在簽署權益轉讓協議後 30 日期滿仍未向國嘉合營公司發出辦理工商登記通知的第 5 日；買方應支付國嘉合營公司全部股份代價，金額為人民幣 106,888,525.75 元（相等於約 130,725,000 港元），並安排透過成都盛世向國嘉合營公司支付一筆金額為人民幣 173,111,474.25 元（相等於約 211,715,000 港元）的貸款代價；
- (ii) 於完成支付 1.4 段分段(i)所述的金額後，隨履約保函失效的 8 個工作日內安排透過成都盛世支付國嘉合營公司一筆金額為人民幣 70,000,000 元（相等於約 85,610,000 港元）的貸款代價；
- (iii) 於地塊其中一幅土地上的抵押註銷後的 5 個工作日內安排透過成都盛世支付國嘉合營公司一筆金額為人民幣 260,000,000 元（相等於約 317,980,000 港元）的貸款代價，惟支付日期不應早於 2013 年 1 月 11 日；
- (iv) 於註銷 1.4 段分段(iii)所述的抵押後的 5 個工作日內安排透過成都盛世支付國嘉合營公司一筆金額為人民幣 50,749,849 元（相等於約 62,067,000 港元）的貸款代價，惟支付日期不應早於 2013 年 6 月 30 日；
- (v) 於完成日期起計 24 個月屆滿，沒有任何債權人索償（股東貸款除外）或出現任何其他糾紛，並且根據權益轉讓協議已取得在建工程的最終驗收文件後，安排透過成都盛世向國嘉合營公司支付一筆金額為人民幣 18,014,935 元（相等於約 22,032,000 港元）的貸款代價；及
- (vi) 於有關保證期屆滿且國嘉合營公司根據權益轉讓協議履行其保證責任後，安排透過成都盛世以償還股東貸款的方式支付國嘉合營公司人民幣 1,635,216 元（相等於約 2,000,000 港元），相當於若干在建工程相關合同質量保證金的金額。

代價經訂約方之間公平磋商而釐定，並參考本集團於成都盛世的投資的項目淨值合共人民幣670,839,000元（相等於約820,436,000港元），包括土地價款及開發成本以及截至2012年9月30日成都盛世的累計虧損，經已調整如下文1.5段題為「國嘉合營公司的若干權利及責任」所述的金額為人民幣2,273,411.79元（相當於約2,780,000港元）的股東貸款。代價約有人民幣9,561,000元（相等於約11,693,000港元）的溢價。董事認為代價屬公平合理。

1.5 國嘉合營公司的若干權利及責任

國嘉合營公司同意，其中包括：

- (i) 於買方提供履約保函起 7 個工作日內完成下列事宜，並提供有關證明文件：
 - a. 償還成都盛世的所有債務，股東貸款除外；
 - b. 除地塊、在建工程及經核准的項目名稱「牧山逸家」外，從成都盛世的賬戶剝離所有成都盛世的其他所有資產，並承擔所有的相關費用；
 - c. 根據權益轉讓協議終止所有相關的合同及協議；
 - d. 支付截至權益轉讓協議日期止的所有土地交易契稅、代繳員工薪俸稅、已發生的印花稅，以及截至 2012 年 6 月 30 日所產生的所有土地使用稅；
- (ii) 簽署權益轉讓協議之日起 10 個工作日內，與買方共同準備工商登記的所有相關文件；
- (iii) 安排註銷一項以地塊其中一幅土地作為國嘉合營公司的一筆銀行貸款擔保的抵押；及
- (iv) 於 2013 年 6 月 30 日前完成在建工程並獲得最終驗收文件。

有關人民幣2,273,411.79元（相當於約2,780,000港元）的股東貸款結餘，國嘉合營公司將有權：

- (i) 獲得一筆金額為人民幣273,411.79元（相當於約334,000港元）的成都盛世應收賬款，包括用電保證金、新型材料基金及水泥基金，由成都盛世按實際收到的金額及時間退還予國嘉合營公司，作為償還部份股東貸款；及
- (ii) 獲得一筆金額為人民幣2,000,000元（相當於約2,446,000港元）由成都盛世作出的若干信託產品投資，該筆款項應屬於國嘉合營公司，於信託產品到期或提早贖回（視情況而定）時根據權益轉讓協議由成都盛世按實際收到的金額及時間退還予國嘉合營公司，作為償還部份股東貸款。

1.6 買方的若干權利及責任

買方同意，其中包括：

- (i) 為保證適當履行權益轉讓協議，於權益轉讓協議簽署之日起10個工作日內向國嘉合營公司提供履約保函；及
- (ii) 為成都盛世償還股東貸款安排中間銀行向成都盛世提供貸款，並承擔所有的相關費用。

經訂約雙方同意，買方可將權益轉讓協議項下其權利及義務轉讓予其代理人，惟該代理人須為買方的關聯公司，並且該代理人及其最終實益擁有人必須為獨立於本公司及本公司的關連人士（定義見《上市規則》）的第三方。

1.7 完成

於收到買方要求辦理工商登記的通知及上文1.4段題為「代價」分段(i)所述金額的銀行支付證明後的5個工作日內，國嘉合營公司應完成辦理工商登記。

2. 本集團的資料

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。

3. 買方的資料

根據董事所深知，買方的主要業務為於中國成都從事房地產開發。

4. 成都盛世的資料

成都盛世為一家於2009年11月19日在中國註冊成立的私營企業，現時已繳付註冊資本為人民幣50,000,000元（相等於約61,150,000港元），並且由國嘉合營公司全資擁有。於2012年9月30日，國嘉合營公司已向成都盛世墊付股東貸款合共人民幣575,784,886.04元（相等於約704,185,000港元）。

成都盛世的主要資產包括土地使用權合約項下計劃建築面積249,000平方米住宅物業的地塊。於本公告日期，示範單位及會所的工程已完成，建築面積約14,000平方米第一期基礎工程目前正在施工中。

成都盛世的財務要點及綜合營運業績如下：

	截至2012年 9月30日止 9個月 人民幣千元 (未經審核)	截至2011年 12月31日止 12個月 人民幣千元 (經審核)	截至2010年 12月31日止 12個月 人民幣千元 (經審核)
營業額	-	-	-
稅前虧損	(2,382)	(739)	(2,944)
淨虧損	(2,382)	(739)	(2,944)
	於2012年 9月30日 人民幣千元 (未經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2010年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	620,163	663,608	573,306
總負債	576,237	617,300	526,259
淨資產	43,926	46,308	47,047

5. 出售的財務影響及所得款項的用途

於完成後，本公司將不再於成都盛世擁有任何權益，而成都盛世將不再為本公司的附屬公司，其資產與負債以及盈利與虧損將不再綜合計入本公司的綜合財務報表。

本公司預期於出售可變現除稅前淨收益約人民幣9,561,000元（相等於約11,693,000港元）。出售將產生總金額為人民幣680,400,000元（相等於約832,129,000港元）的現金。出售所得款項將用作本集團的營運資金。

6. 出售的理由及裨益

縱使過去兩年中國政府採取措施規管房地產市場，本公司的業務增長依然強勁。經調整於2012年7月12日分拆的確利達國際控股有限公司後，本集團的2011年營業額達4,857,000,000港元，超過2010年1,526,000,000港元的2倍。同期毛利由244,000,000港元上升到1,317,000,000港元。董事將本公司的成功歸因於（其中包括）維持強勁的現金狀況及優化其物業組合的整體潛在利潤的策略。出售符合本公司設立充足現金儲備以促進未來增長機會的策略。

董事（包括獨立非執行董事）認為，權益轉讓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》出售構成本公司須予披露的交易。

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：

「董事會」	指	董事會
「成都盛世」	指	成都盛世經緯房地產投資有限公司，由國嘉合營公司全資擁有
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司，一家於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「完成」	指	工商登記完成並獲發新的營業執照
「完成日期」	指	完成的日期
「代價」	指	載於 1.4 段題為「代價」的有關出售的代價，包括股份代價及貸款代價
「董事」	指	本公司之董事
「出售」	指	國嘉合營公司出售其於成都盛世全部已註冊資本的權益
「權益轉讓協議」	指	國嘉合營公司與買方於 2012 年 10 月 16 日就出售訂立的權益轉讓協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「國嘉合營公司」	指	成都國嘉志得置業有限公司，為本公司擁有 51%的間接附屬公司及餘下 49%權益由四川省國嘉地產有限公司擁有
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「地塊」	指	包括三幅位於成都新津縣花源鎮佔地面積共 430 畝之低密度住宅用地地塊的國有土地使用權及指定為成都新津縣花源鎮白雲村七、八組，其中一幅土地於 2010 年 12 月 28 日已作抵押

「土地使用權合約」	指	根據三份由成都盛世與成都新津縣國土資源局簽訂的國有土地使用權轉讓合約，成都盛世獲授予地塊之土地使用權
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「履約保函」	指	一份由買家向國嘉合營公司提供的金額為人民幣68,000,000元（相等於約83,164,000港元）的履約保函，有效期為6個月
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	成都希威房地產開發有限公司，一家於中國成立的公司
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「工商登記」	指	就國嘉合營公司轉讓其於成都盛世全部已註冊資本的權益予買家或其代理人（視情況而定）進行工商登記
「股東」	指	本公司股份持有人
「股東貸款」	指	於2012年9月30日由成都盛世不時結欠國嘉合營公司的金額合共約人民幣575,784,886.04元（相等於約704,185,000港元）的股東貸款，該等貸款不計利息，並須於被要求時歸還
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2012年10月16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，人民幣已按人民幣1元 = 1.223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。