
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**C C Land Holdings Limited**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，並明確表示概不會就因本通函全部或任何部分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)

(股份代號：1224)

須予披露交易 有關發展中國重慶市一幅土地之 合營企業之 協議備忘錄

董事會函件載於本通函第4至第8頁。

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
1. 緒言	4
2. 協議備忘錄	5
3. 進行交易之理由及得益	7
4. 本公司、信和置業及華人置業之資料	8
5. 一般事項	8
6. 其他資料	8
附錄 — 一般資料	9

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：

「該公告」	指	本公司於二零零七年八月十七日就有關發展中國重慶市一幅土地之合營企業之協議備忘錄須予披露交易刊發之公告
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「華人置業」	指	Chinese Estates Holdings Limited (華人置業集團*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「本公司」	指	C C Land Holdings Limited (中渝置地控股有限公司*)，一間於百慕達註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司之董事
「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
「初步項目成本」	指	合共人民幣4,230,000,000元之款額，其中(i)人民幣50,000,000元用作合營公司之初步營運資金；及(ii)人民幣4,180,000,000元用作撥付有關土地之土地出讓金
「合營公司」	指	Benefit East Investments Limited，一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司
「合營公司股份」	指	合營公司股本中每股1美元之股份
「合營夥伴」	指	信和置業、華人置業及本公司或其各自指定之公司，根據協議備忘錄將成為合營公司之股東

釋 義

「土地」	指	一幅位於中國重慶市江北區華新街街道橋北村及中興段1號之土地
「土地出讓金」	指	土地之土地出讓金人民幣4,180,000,000元(相等於約4,305,400,000港元)
「最後可行日期」	指	二零零七年八月二十九日，即本通函付印前為確定其中所載資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「協議備忘錄」	指	信和置業、信和置業中國、華人置業與本公司於二零零七年八月十七日訂立之協議備忘錄，據此，合營夥伴同意共同投資於合營公司
「中國」	指	中華人民共和國(就本通函而言，不包括香港、中國澳門特別行政區及台灣)
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值0.10港元之股份
「信和置業中國」	指	信和置業中國投資集團有限公司，一間根據香港法例註冊成立之公司，並為信和置業之間接全資附屬公司
「信和置業」	指	信和置業有限公司，一間根據香港法例註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「重慶尖置房地產」	指	重慶尖置房地產有限公司，合營公司之間接全資附屬公司，將於中國註冊成立

釋 義

「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	港元，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「美元」	指	美元，美國之法定貨幣
「%」	指	百分比

* 僅供識別

中國成立公司、中國有關主管機關及本通函所用其他中文詞彙之英文名稱／翻譯僅為其正式中文名稱之翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

在本通函內，人民幣已按人民幣1元 = 1.03港元之匯率兌換為港元，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。



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)

(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)

林曉露先生

梁振昌先生

梁偉輝先生

潘浩怡女士

曾維才先生

胡匡佐先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生

王溢輝先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM11

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：

須予披露交易
有關發展中國重慶市一幅土地之
合營企業之
協議備忘錄

1. 緒言

謹此提述該公告，董事會宣佈於二零零七年八月十七日信和置業、信和置業中國、華人置業與本公司訂立協議備忘錄，據此，合營夥伴同意共同投資於合營公司(一間於英屬處女群島註冊成立之有限公司)以就根據該協議備忘錄所載之條款

* 僅供識別

董事會函件

及條件收購及發展土地提供資金。合營公司將由信和置業持有50%，以及由華人置業及本公司各持有25%，其業務將為投資於重慶尖置房地產（一間將根據中國法例註冊成立之外資企業，並為合營公司之間接全資附屬公司）。重慶尖置房地產將擁有及發展土地，並將於土地上興建物業以供銷售及／或租賃用途。

土地位於中國重慶市江北區，透過拍賣會上以土地出讓金人民幣4,180,000,000元（相等於約4,305,400,000港元）投得。根據協議備忘錄，本公司將向初步項目成本注資合共人民幣1,057,500,000元（相等於約1,089,200,000港元），佔初步項目成本25%。於本通函日期，合營夥伴並未釐定土地之未來成本之承擔總額。

由於本公司根據協議備忘錄同意注資之總額超過相關百分比率之5%但少於25%，故根據上市規則第十四章協議備忘錄構成本公司之須予披露交易，而本文件構成本公司須就此根據上市規則第十四章寄發予閣下之通函。

2. 協議備忘錄

日期

二零零七年八月十七日

訂約方

- (i) 信和置業；
- (ii) 信和置業中國，信和置業之間接全資附屬公司；
- (iii) 華人置業；及
- (iv) 本公司。

就董事經一切合理查詢後所深知、所得資料及確信，信和置業、信和置業中國及華人置業為第三方獨立於本公司及其關連人士（定義見上市規則）。

合營公司

根據協議備忘錄之條款，本公司已同意按25美元認購合營公司之25%已發行股本，而合營公司將由信和置業持有50%，以及由華人置業及本公司各持有25%。合營公司之業務將為投資於重慶尖置房地產（一間將根據中國法例註冊成立之外資企業，並為合營公司之間接全資附屬公司）。重慶尖置房地產將擁有及發展土地，並將於土地上興建物業以供銷售及／或租賃用途。

土地及資金需求

土地位於中國重慶市江北區華新街街道橋北村及中興段1號之重慶市中心區，地盤面積約205,000平方米。土地由信和置業中國於二零零七年七月三十日舉行之拍賣會上以土地出讓金人民幣4,180,000,000元（相等於約4,305,400,000港元）投得。土地出讓金將以下列方式支付：

- (1) 按金人民幣1,000,000,000元；及
- (2) 餘額分三期如下：
 - (i) 人民幣200,000,000元將於二零零七年九月三十日前支付；
 - (ii) 人民幣200,000,000元將於二零零七年十二月二十八日前支付；及
 - (iii) 人民幣2,780,000,000元將於二零零八年六月三十日前支付。

初步項目成本

根據協議備忘錄，合營夥伴將透過按彼等於合營公司之百分比權益之相同比例提供股東貸款之方式，向合營公司支付合共人民幣4,230,000,000元（相等於約4,356,900,000港元），其中(i)人民幣50,000,000元用作合營公司之初步營運資金；及(ii)人民幣4,180,000,000元用作撥付重慶尖置房地產支付土地之土地出讓金。根據本公司於合營公司25%之權益就該等初步項目成本之注資總額將為人民幣1,057,500,000元（相等於約1,089,200,000港元）。

進一步提供資金

重慶尖置房地產就發展土地之進一步所需資金將先透過銀行及財務機構借款籌集。倘合營公司之董事會議決，則合營夥伴將參考彼等各自於合營公司之股權按百分比及個別基準透過提供額外股東貸款為土地發展提供進一步資金。

在目前階段，仍未釐定土地發展成本之承擔總額及將由合營夥伴提供之額外股東貸款。

其他擔保

每名合營夥伴已同意向合營公司提供其擁有之合營公司股份及股東貸款，作為就重慶尖置房地產及合營公司要求向銀行借款之若干抵押，並進一步同意按相等於每名合營夥伴擁有之合營公司股份百分比之若干(但並非聯合或按若干基準聯合)比例向該等銀行提供擔保。

3. 進行交易之理由及得益

本公司於合營公司之投資會將其物業發展業務擴展至與業務夥伴合資經營。土地位處重慶市中心之黃金地點，合營夥伴已計劃令其成為合營公司將擁有及開發之高端商住項目。本公司於合資企業之參與符合其擴充其中國西部優質土地儲備之業務策略。

本公司於合營公司之投資將由本公司內部資源提供資金。合營公司將視作本公司於合資企業之投資，並相應減少銀行結餘1,089,200,000港元。然而，不會對本公司之資產總值及本集團之負債總額構成影響或變動。本公司將可分佔合營公司業績之25%，而該等合營公司之業績及儲備將分別計入本集團之綜合收入及綜合儲備，乃本集團分佔合營公司之資產淨值，於本集團綜合資產負債表記錄為於合營企業之投資變動。由於合營公司尚處於非常初步之發展階段，故並不預期合營公司將於二零零九年財政年度前為本公司之盈利帶來任何重大正面貢獻。

董事會函件

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議備忘錄已按一般商業條款訂立，而該等條款就本公司及合營夥伴而言屬公平合理，且協議備忘錄及其項下擬進行之交易符合本公司及合營夥伴之整體利益。

4. 本公司、信和置業及華人置業之資料

本公司集團之核心業務為中國西部房地產開發和投資。本公司之附屬公司亦從事製造及買賣手錶盒、禮品盒、眼鏡盒、包裝袋及小袋以及陳列用品、輕便行李袋、旅行袋、背囊及公文袋，兼營財務投資。

信和置業為一間於聯交所上市之投資控股公司，連同其附屬公司之主要業務包括物業發展、證券投資、財務、酒店及樓宇管理及服務。

華人置業為一間於聯交所上市之投資控股公司，連同其附屬公司主要從事物業投資及發展、經紀、證券投資、放債及化粧品業務。近年，信和置業及華人置業亦已增加其於中國之房地產開發及投資。

5. 一般事項

就董事經一切合理查詢後所深知、所得資料及確信，信和置業、信和置業中國及華人置業為第三方獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)。

由於本公司根據協議備忘錄同意注資之總額超過相關百分比率之5%但少於25%，故根據上市規則第十四章協議備忘錄構成本公司之須予披露交易，而本文件構成本公司須就此根據上市規則第十四章寄發予閣下之通函。

6. 其他資料

謹請閣下垂注載於本通函附錄之其他資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命
C C Land Holdings Limited
副主席兼董事總經理
林孝文
謹啟

二零零七年九月三日

1. 責任聲明

本通函乃遵照上市規則之規定而提供有關本公司之資料。董事對本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，據彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載之任何聲明有誤導成份。

2. 權益披露

(a) 董事及主要行政人員

於最後可行日期，本公司董事及主要行政人員於本公司或其相聯法團（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 (a) 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）；(b) 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；(c) 須根據上市規則附錄十所載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：

(i) 於股份之好倉

董事姓名	權益性質	所持股份數目	佔已發行 股本之概約 百分比
張松橋先生	公司 (附註 1 及 2)	1,289,120,207	59.53%
林孝文醫生	個人	11,000	0.00%
梁振昌先生	個人	34,000	0.00%
潘浩怡女士	個人	104,000	0.01%

(ii) 於購股權之好倉

董事姓名	行使期	購股權行使價 (每股港元)	授出但尚未 行使之 購股權數目
林孝文醫生	二零零八年一月一日至二零一七年十二月三十一日	4.95	2,000,000
	二零零八年一月一日至二零一七年十二月三十一日	4.81	6,000,000
	二零零八年一月一日至二零一七年十二月三十一日	5.26	2,000,000
	二零零八年一月一日至二零一七年十二月三十一日	5.37	4,000,000
	二零零八年七月一日至二零一八年六月三十日	8.73	1,800,000
	二零零九年一月一日至二零一八年十二月三十一日	4.95	1,939,000
	二零零九年一月一日至二零一八年十二月三十一日	5.26	2,000,000
	二零零九年七月一日至二零一九年六月三十日	8.73	1,800,000
梁振昌先生	二零零八年一月一日至二零一七年十二月三十一日	4.95	500,000
	二零零八年七月一日至二零一八年六月三十日	8.73	500,000
	二零零九年一月一日至二零一八年十二月三十一日	4.95	500,000
	二零零九年七月一日至二零一九年六月三十日	8.73	500,000
梁偉輝先生	二零零八年一月一日至二零一七年十二月三十一日	4.95	1,000,000
	二零零八年七月一日至二零一八年六月三十日	8.73	500,000
	二零零九年一月一日至二零一八年十二月三十一日	4.95	1,000,000
	二零零九年七月一日至二零一九年六月三十日	8.73	500,000
潘浩怡女士	二零零八年一月一日至二零一七年十二月三十一日	4.95	500,000
	二零零八年七月一日至二零一八年六月三十日	8.73	500,000
	二零零九年一月一日至二零一八年十二月三十一日	4.95	500,000
	二零零九年七月一日至二零一九年六月三十日	8.73	500,000
胡匡佐先生	二零零八年一月一日至二零一七年十二月三十一日	4.95	400,000
	二零零八年七月一日至二零一八年六月三十日	8.73	500,000
	二零零九年一月一日至二零一八年十二月三十一日	4.95	400,000
	二零零九年七月一日至二零一九年六月三十日	8.73	500,000

(iii) 於可換股票據之好倉

於二零零六年十一月七日向張松橋先生擁有100%實益權益之興業有限公司(「興業」)發行本金額2,552,000,000港元之可換股票據。於最後可行日期，興業已行使為數2,551,999,998.80港元之可換股票據所

附有之換股權，故本公司已向興業發行合共911,428,571股股份。該等股份乃上述「(i)於股份之好倉」一段所披露張松橋先生擁有之股份其中部份。可換股票據之尚餘本金額1.20港元將根據可換股票據之條款償還。

附註：

1. 該等股份中之254,239,636股乃透過Regulator Holdings Limited（「Regulator」）（為滙港國際有限公司（「滙港」）之間接全資附屬公司）持有，而滙港由中滙實業有限公司（「中滙」）、由Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張松橋先生合共持有44.06%權益。由於張松橋先生間接擁有中滙之股權，故被視為擁有與Regulator所持股份數目相同之股份權益。由於張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益，故亦被視為透過Regulator擁有與Timmex所持股份數目相同之股份權益。

該等股份中之1,034,880,571股乃透過張松橋先生全資擁有之公司興業持有。因此，彼亦被視為擁有與興業擁有權益相同數目之股份權益。

2. 張松橋先生、Peking Palace Limited、Miraculous Services Limited及Prize Winner Limited分別擁有中滙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松橋先生及其家屬。Prize Winner Limited乃由張松橋先生及其聯繫人士實益擁有。張松橋先生擁有Timmex之100%實益權益。

除上文所披露者外，於最後可行日期，本公司董事及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(a)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）；(b)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或淡倉；(c)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。

(b) 主要股東

於最後可行日期，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，以及據本公司之董事及主要行政人員所知，下列人士或法團（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 (好倉)	佔已發行 股本概約 百分比
Regulator	實益權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控制公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
渝港	受控制公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
中渝	受控制公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控制公司之權益	254,239,636 (附註1)	11.74%
興業	實益權益	1,034,880,571 (附註2)	47.79%
The Capital Group Companies, Inc.	投資經理	131,141,000	6.06%

附註：

- 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃指同一批股份權益。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及張松橋先生合共擁有渝港44.06%權益。中渝、Timmex及Palin由張松橋先生控制。上述權益亦包括於上述「(i)於股份之好倉」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。

張松橋先生、林曉露先生及王溢輝先生均為渝港之董事。

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

2. 此等股份亦包括於上述「(i) 於股份之好倉」一段所披露張松橋先生於本公司股份之權益。

於最後可行日期，據本公司董事及主要行政人員所知，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：

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	12.80%
海天環球有限公司	黃罡	10.00%
Theme Production House Limited	易昌展	24.00%
Theme Production House Limited	周海燕	25.00%
雲南中渝置地有限公司	雲南光華投資有限公司	30.00%
四川經都置業有限公司	貴州亨特房地產開發有限公司	40.00%
四川恒辰房地產有限公司	王小林	39.60%

除上文所披露者外，於最後可行日期，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。

3. 訴訟

就董事所知，於最後可行日期，本公司或其任何附屬公司概無涉及任何重大訴訟或申索，而本集團任何成員公司亦無任何尚未解決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

4. 服務合約

於最後可行日期，董事概無與本集團訂立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付款(法定賠償除外)之合約。

5. 競爭利益

於最後可行日期，董事或彼等各自之聯繫人士概無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利益。

6. 其他資料

- (a) 本公司秘書為張鳳儀小姐，彼為英國特許秘書及行政人員公會及香港公司秘書公會會員。
- (b) 本公司根據上市規則第3.24條委任之合資格會計師為梁振昌先生，彼為英國特許公認會計師公會資深會員及香港會計師公會會員。
- (c) 本公司之註冊辦事處為 Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (d) 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。
- (e) 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。
- (f) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。