
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)

(股份代號：1224)

須予披露交易
收購重慶聚信房地產
開發(集團)有限公司之全部股權

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	5
3. 目標公司之資料	6
4. 收購之理由及得益	7
5. 訂約方之資料	7
6. 一般事項	8
7. 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：

「收購」	指	浩祥根據協議向賣方收購目標公司之全部股權
「協議」	指	賣方、渝江壓鑄、浩祥與中渝物業於二零零七年九月五日就收購訂立之股份轉讓協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「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
「代價」	指	浩祥根據協議應就收購目標公司之全部股權向賣方支付之代價
「董事」	指	本公司之董事
「浩祥」	指	浩祥企業有限公司，一間於香港註冊成立之有限公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「土地」	指	一幅位於中國重慶渝北區龍溪街道龍塔三、四社之土地
「最後可行日期」	指	二零零七年九月十四日，即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

釋 義

「土地使用權合同」	指	重慶國有土地主管機關與目標公司於二零零五年就位於中國重慶渝北區之209,294平方米土地（當中有淨面積146,825平方米作建築用途）訂立之國有土地使用權出讓合同
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「曹先生」	指	曹選利
「劉先生」	指	劉鎮山
「楊娜婭女士」	指	楊娜婭
「楊淑蓉女士」	指	楊淑蓉
「周女士」	指	周靜
「中國」	指	中華人民共和國
「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
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	重慶聚信房地產開發（集團）有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並由賣方全資擁有
「賣方」	指	銀翔摩托車、渝江壓鑄、曹先生、劉先生、周女士、楊淑蓉女士及楊娜婭女士
「工作日」	指	中國商業銀行一般開放營業之日子（星期六、星期日及公眾假期除外）

釋 義

「銀翔摩托車」	指	重慶銀翔摩托車（集團）有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「渝江壓鑄」	指	重慶渝江壓鑄有限公司，一間於中國註冊成立之公司
「中渝物業」	指	重慶中渝物業發展有限公司，一間於中國註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「%」	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
收購重慶聚信房地產
開發(集團)有限公司之全部股權

1. 緒言

謹此提述本公司於二零零七年九月五日刊發之公告，董事會於其中宣佈於二零零七年九月五日，浩祥與賣方、渝江壓鑄及中渝物業訂立協議，據此，浩祥同意在其中所載條款及條件之規限下，收購目標公司(一間於中國註冊成立之公司)之全部股權。

* 僅供識別

董事會函件

由於適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章收購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

日期

二零零七年九月五日

訂約方

賣方： 銀翔摩托車、渝江壓鑄、曹先生、劉先生、周女士、楊淑蓉女士及楊娜婭女士

賣方擔保人： 渝江壓鑄

買方： 浩祥

買方擔保人： 中渝物業

將予收購之資產

在協議條款及條件之規限下，浩祥已同意收購目標公司之100%股權。

代價

代價達人民幣660,000,000元(相等於約679,800,000港元)，其中人民幣51,363,000元(相等於約52,903,890港元)為目標公司結欠國土資源管理局之未付土地出讓金，將自代價扣除。代價將由浩祥以下列方式支付：

- (1) 按金人民幣100,000,000元(相等於約103,000,000港元)將於浩祥在完成對目標公司之盡職調查後發出應否進行收購之確認書後之工作日由浩祥向賣方支付；

董事會函件

- (2) 代價餘額將於支付按金後40個工作日內由浩祥暫時存放於其中國外幣賬戶。該外幣賬戶須由賣方與浩祥聯合操作；及
- (3) 人民幣508,637,000元(相等於約523,896,110港元)(即扣除未付土地出讓金後之代價餘額)將於賣方向浩祥轉讓目標公司之全部股權後2個工作日內由浩祥向賣方支付。

代價乃經協議之訂約各方公平磋商後釐定。於達致代價時，已考慮目標公司根據土地使用權合同持有總土地面積209,294平方米之房地產開發權，當中淨面積146,825平方米作建築用途，可建築樓面面積約為338,806平方米。代價相當於每畝土地使用權約人民幣2,997,000元。

擔保

渝江壓鑄與中渝物業訂立協議，以分別擔保賣方及浩祥履行彼等根據協議須履行之責任。

完成

收購將於有關政府主管機關授出新營業執照日期完成。

3. 目標公司之資料

目標公司為於中國註冊成立之公司。於最後可行日期，目標公司之總股權由銀翔摩托車、渝江壓鑄、曹先生、劉先生、周女士、楊淑蓉女士及楊娜婭女士分別擁有32%、23%、26%、6%、2.2%、1.8%及9%。目標公司主要從事中國房地產開發，其現時擁有根據土地使用權合同收購位於重慶市渝北區龍溪街道龍塔三、四社146,825平方米土地使用權之開發權。目標公司已獲發約101,000平方米土地之土地使用權證，而有關政府主管機關正就餘下之地盤面積辦理發出土地使用權證。於最後可行日期，土地為空置。

董事會函件

根據目標公司截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之經審核賬目，目標公司之經審核綜合有形資產淨值約為人民幣134,439,000元(相等於約138,472,170港元)。

目標公司截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度根據中國公認會計原則編製之經審核業績載列如下：

	截至十二月三十一日止財政年度	
	二零零五年	二零零六年
	人民幣千元	人民幣千元
除稅前溢利(虧損)淨額	21,457	15,696
除稅後溢利(虧損)淨額	16,996	10,648

4. 收購之理由及得益

收購讓本集團可增加其土地儲備，並透過積極參與土地開發業務分散其收入來源。收購符合本公司擴充其中國西部優質土地儲備之業務策略。

本公司已計劃將土地發展為高端商住物業，以供銷售及/或租賃。本公司於目標公司之投資將由本公司內部資源提供資金，導致減少銀行結餘人民幣660,000,000元。目標公司將成為本公司之全資附屬公司。收購並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。本公司其後將可分佔目標公司業績之100%，而該等目標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。

董事(包括獨立非執行董事)認為，收購之條款已按公平原則磋商及按一般商業條款訂立，而其條款屬公平合理，且符合本集團及股東之整體最佳利益。

5. 訂約方之資料

本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。

董事會函件

浩祥為本公司之間接全資附屬公司，並為投資控股公司。

中渝物業為本公司之間接全資附屬公司，並主要從事房地產開發和投資。

銀翔摩托車為摩托車、汽車及汽車部件製造商並擁有房地產開發業務權益。

渝江壓鑄為壓鑄公司並擁有房地產開發業務權益。

6. 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，賣方及銀翔摩托車及渝江壓鑄之最終實益擁有人為第三方獨立於本公司及其關連人士(定義見上市規則)。

由於適用百分比率超過5%但少於25%，故根據上市規則第十四章收購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。

7. 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

二零零七年九月十九日

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及其相聯法團（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；或 (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Yugang International Limited(「渝港」)之間接全資附屬公司)持有,而渝港由中渝實業有限公司(「中渝」)、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渝之股權,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分別擁有中渝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);或(b)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(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%
雲南中渝置地發展有限公司	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任何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 HM11, 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。