

---

## 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  
成立合營企業

---

董事會函件載於本通函第3至第7頁。

\* 僅供識別

二零零七年十一月七日

---

# 目錄

---

頁次

釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	3
2. 協議 .....	4
3. 交易之理由及好處 .....	6
4. 一般事項 .....	7
5. 其他資料 .....	7
<b>附錄 — 一般資料</b> .....	8

## 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：

「協議」	指	志得與國嘉地產於二零零七年十月二十三日訂立之共同投資開發協議
「聯繫人士」	指	具上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「志得」	指	志得發展有限公司，一間於香港註冊成立之公司，並為本公司之間接全資附屬公司
「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
「國嘉地產」	指	四川省國嘉地產有限公司，一間於中國成立之公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「合營公司」	指	成都國嘉志得置業有限公司，將於中國成立之中外合資合營企業，其初步註冊資本為人民幣500,000,000元
「該土地」	指	地塊1號及地塊2號
「地塊1號」	指	位於中國成都市錦江區糧豐村3及4組之一幅土地
「地塊2號」	指	位於中國成都市錦江區糧豐村4及9組及大關村6組之一幅土地
「最後可行日期」	指	二零零七年十一月五日，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

---

「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「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
「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
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

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 = 1.04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

非執行董事：

王溢輝先生

獨立非執行董事：

林健鋒先生

梁宇銘先生

黃龍德博士，太平紳士

敬啟者：

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

**須予披露交易**  
**成立合營企業**

**1. 緒言**

謹此提述本公司於二零零七年十月二十四日刊發之公告，董事會於其中宣佈於二零零七年十月二十三日，志得與國嘉地產訂立協議，據此，訂約方同意成立合營公司。

### 2. 協議

#### 日期

二零零七年十月二十三日

#### 訂約方

志得，本公司之間接全資附屬公司；及

國嘉地產。

就董事經作出一切合理調查後所知、所得資料及所信，國嘉地產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)之第三者。

#### 合營公司

協議之訂約方同意合營公司將於中國成立，其初步註冊資本為人民幣500,000,000元(相等於約520,000,000港元)將分別由志得及國嘉地產出資80%及20%。本集團擬以內部資源為志得之出資提供資金。成立合營公司之目的為持有及開發該土地。

根據協議，其訂約方同意透過向合營公司進一步以出資之方式為收購及開發該土地所需款項提供資金。合營公司之董事會將由協議訂約方以對等的人數委任代表。

#### 該土地、資金需要及利潤分派

地塊1號位於中國成都市錦江區，地盤面積83.5259畝，地積比率為3，由訂約方以合營公司之名義在一項拍賣上以土地出讓金人民幣735,000,000元(相等於約764,400,000港元)投得。地塊1號將發展作住宅用途，樓面面積約167,053平方米。志得及國嘉地產將向合營公司注入額外資金，以使每一訂約方注入收購及發展地塊1號所需總金額之50%。有關地塊1號之進一步資料載於本公司於二零零七年九月二十八日刊發之公告內。

地塊2號位於地塊1號毗鄰，地盤面積123.1114畝，地積比率為3，以合營公司之名義在一項拍賣上以土地出讓金人民幣1,132,600,000元(相等於約1,177,900,000港元)投得。地塊2號將發展作住宅用途，樓面面積約246,224平方米。若協議所指述有關地塊2號之發展方案獲相關政府機關批准，收購及發展地塊2號所需金額將由志得及國嘉地產等額出資。倘不能取得相關中國批准，則收購及發展地塊2號所需金額將由志得出資20%及國嘉地產出資80%。

在協議項下之發展計劃並無重大變動之前提下，發展項目將分階段進行，而每階段之發展費用其中部份將由預售之所得款項支付。假設於建築期內中國建築成本維持不變，則地塊1號及地塊2號之投資總額(包括土地出讓金)將分別約為人民幣850,000,000元(相等於約884,000,000港元)及人民幣1,300,000,000元(相等於約1,352,000,000港元)。

地塊1號之土地出讓金及拍賣服務費將以下列方式分三期支付：約人民幣225,000,000元(相等於約234,000,000港元)須於二零零七年十月支付、約人民幣221,000,000元(相等於約229,840,000港元)須於二零零七年十二月支付，而約人民幣316,000,000元(相等於約328,640,000港元)須於二零零八年一月支付。地塊2號之土地出讓金及拍賣服務費將以下列方式分三期支付：約人民幣350,000,000元(相等於約364,000,000港元)須於二零零七年十月支付、約人民幣340,000,000元(相等於約353,600,000港元)須於二零零七年十二月支付，而約人民幣487,000,000元(相等於約506,480,000港元)須於二零零八年四月支付。

土地出讓金及拍賣服務費之付款安排將根據即將簽立之國有土地使用權出讓合同落實。於最後可行日期，尚未簽訂國有土地使用權出讓合同，亦無支付土地出讓金及拍賣服務費。

根據協議，訂約方可獲合營公司按訂約方向發展地塊1號及地塊2號之注資總額之相同比例分派就發展地塊1號及地塊2號所分別產生之利潤。向合營公司之初步出資乃由訂約各方按於競投該土地前作出之估計商定，並反映彼等於競投之初步投入之比率(即志得與國嘉地產所分別承擔之80%及20%之競買保證金)。於成功投得該土地後，訂約各方按該土地之實際成交價覆核發展方案及預計之項目成本。向合營公司之出資及50:50之利潤分派比率乃按訂約方各自之投資計劃及業務策略而於協議內協定。

根據協議，志得之最高資本承擔將為其於該土地之土地出讓金總額之50%及應佔項目營運資金之50%。總額預期將處於人民幣1,100,000,000元(相等於約1,144,000,000港元)以內之範圍。

基於合營公司為聯合操控之實體，本集團投資於合營公司將被視作為投資於合營企業。於本集團之賬目內，每向合營公司出資(現金減少)，相應金額將以於合營企業之投資(投資增加)入賬。因此，不會對本集團之資產淨值構成變動。本公司將有權分佔合營公司業績之50%，而在合營公司分佔之業績(及儲備)將計入本集團之綜合業績(及儲備)，按同一比例在合營公司分佔之資產淨值將反映於本集團之綜合資產負債表內。

### 3. 交易之理由及好處

本集團於合營公司之投資將進一步擴大本集團於成都市場之投資。該投資符合本公司擴充其中國西部優質土地儲備之業務策略。

董事(包括獨立非執行董事)認為，協議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。



4. 一般事項

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。

志得為本公司之間接全資附屬公司，並為投資控股公司。

國嘉地產主要於成都從事房地產開發。

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協議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。

5. 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

二零零七年十一月七日

## 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。該等股份乃上文「(i)於股份之好倉」一段所披露張松橋先生擁有之股份權益其中部份。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之股份數目相同之股份權益。

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%
Grandhara Master Fund Limited	投資經理	108,694,000	5.02%

附註：

1. 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。上述權益亦包括上文「(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、梁宇銘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. 此等股份亦包括上文「(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：

本集團成員公司名稱	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%
四川恒辰房地產有限公司	王小林	39.60%
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%
重慶同景置業有限公司	同景集團有限公司	49.00%

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。