

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。



## CC 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)

### 須予披露的交易

於二零零九年十二月四日，國嘉合營公司簽訂收購協議以代價人民幣 71,217,000 元（相等於約 80,831,000 港元）購入目標公司 96.5% 註冊資本。目標公司的主要資產包含在根據土地使用權合約向成都新津縣國土資源局支付總土地價金人民幣 541,800,000 元（相等於約 614,943,000 港元）（不含契稅和土地拍賣費用）後受讓轉讓地塊之權利。

由於適用百分比率超過 5% 但少於 25%，因此根據《上市規則》收購構成本公司須予披露的交易。

#### 1. 收購

##### 1.1 收購協議日期

二零零九年十二月四日

##### 1.2 訂約方

買方： 國嘉合營公司，如本公司於二零零九年十一月十七日公告所披露在志得完成繳付股本後，為本公司擁有 80% 之間接附屬公司

賣方： 兩名中國公民，分別持有目標公司註冊資本 51%（「第一賣方」）及 49%（「第二賣方」）

就董事經合理查詢後所知、所悉及所信，賣方為本公司獨立第三者，並獨立於本公司及其關連人士（定義見《上市規則》）。

### 1.3 將予收購的資產

目標公司96.5%已繳付註冊資本，包括從第一賣方收購之51%及從第二賣方收購之45.5%。

目標公司的主要資產包含根據土地使用權合約向成都新津縣國土資源局支付總土地價金人民幣 541,800,000 元（相等於約 614,943,000 港元）（不含契稅和土地拍賣費用）後受讓地塊之權利。第一賣方經已代表目標公司向成都新津縣國土資源局支付土地拍賣保證金人民幣 26,000,000 元（相等於約 29,510,000 港元）作競投地塊之用，該筆款項可部份沖抵目標公司根據土地使用權合約應繳納的土地價金。

### 1.4 代價

由國嘉合營公司分別按照如下支付總代價合共人民幣 71,217,000 元（相等於約 80,831,000 港元）：

- (i) 支付予賣方現金總金額人民幣 52,254,000 元（相等於約 59,308,000 港元）；及
- (ii) 承擔第二賣方需向目標公司借出人民幣 18,963,000 元（相等於約 21,523,000 港元）之責任，該款項為第二賣方在成功投得地塊後（並假設並無訂立收購協議）須攤付之 3.5%土地價金。

前述之代價人民幣 52,254,000 元（相等於約 59,308,000 港元）將於完成收購時支付，但前提為下列分段標題「條件」所描述之收購條件須獲得滿足。

收購之總代價加上國嘉合營公司就目標公司應繳之土地價金而須攤付的 96.5%款項（計為人民幣 522,837,000 元）（相等於約 593,420,000 港元）之總額合共人民幣 594,054,000 元（相等於約 674,251,000 港元），該總額亦即國嘉合營公司取得地塊 96.5%有效權益之總成本。按照地塊之最高地積比率 1.2 倍計算，相等於國嘉合營公司每平方米建築面積成本約人民幣 1,775 元（相等於約 2,015 港元）（不含契稅和土地拍賣費用）。

代價經賣方及國嘉合營公司之間公平磋商而釐定，並考慮到目標公司根據土地使用權合約受讓轉讓地塊之權利及賣方於下列分段標題「賣方之額外保證」所述有關地塊之額外保證。董事認為收購之代價及地塊之土地價金屬公平合理，且與鄰近地區之地價相約。

## 1.5 條件

收購須待國嘉合營公司在簽訂收購協議後三個工作天內對目標公司所作之盡職調查結果滿意，方能完成。當以上條件獲得滿足後，國嘉合營公司將向目標公司借出人民幣 26,000,000 元（相等於約 29,510,000 港元）作為返還第一賣方向成都新津縣國土資源局支付人民幣 26,000,000 元（相等於約 29,510,000 港元）之土地拍賣保證金。該筆人民幣 26,000,000 元（相等於約 29,510,000 港元）之款項可部份沖抵國嘉合營公司應繳納的 96.5% 土地價金人民幣 522,837,000 元（相等於約 593,420,000 港元）。

## 1.6 完成及土地價金之繳付

收購須待條件獲得滿足。在上述條件獲得滿足後五個工作天內各方將完成收購。完成後，目標公司將由國嘉合營公司擁有 96.5% 及由第二賣方擁有 3.5%。

於本公告日期，收購之條件已獲滿足及預期將於二零零九年十二月十日完成收購。

地塊之土地價金由二零零九年十二月十日起即須繳付。由於土地價金須由國嘉合營公司向目標公司繳付股本後方能繳付，因此實際的付款日期將根據規管的過程，包括國嘉合營公司擴大已登記之經營範圍獲批准，及國家外匯機關發出兌匯許可（如需要）之日期而定。

## 1.7 賣方之額外保證

考慮地塊之發展歷史，以及地塊所包含有關投地條件之詳情，根據收購協議要求賣方須向國嘉合營公司提供分別的及額外的保證包括：

- (i) 保證移交地塊時，已完成全部土地清理，土地平整及公用設施接通工程；及
- (ii) 保證地塊並無過往之權益人/佔用者提出的土地賠償金索償。

## 1.8 期權

根據收購協議，國嘉合營公司擁有一項可於任何時間行使之期權（「認購期權」），據此有權要求第二賣方以代價人民幣 21,546,000 元（相等於約 24,455,000 港元）向國嘉合營公司轉讓目標公司餘下之 3.5% 註冊資本。

同時，根據收購協議第二賣方須盡力令目標公司能取得一幅與地塊相連約 200 畝之土地。第二賣方擁有一項可於目標公司成功取得該相連土地時可行使之期權（「認沽期權」），據此有權要求國嘉合營公司以代價人民幣 21,546,000 元（相等於約 24,455,000 港元）受讓目標公司餘下之 3.5% 註冊資本。

行使認購期權/認沽期權時向第二賣方繳付之代價人民幣 21,546,000（相等於約 24,455,000 港元）乃以下款項之總額：

- (i) 款項人民幣 2,583,000（相等於約 2,932,000 港元）乃目標公司 3.5% 註冊資本之相應價值。此金額是按照國嘉合營公司支付之收購之價格同一作價基準計算，即人民幣 71,217,000（相等於約 80,831,000 港元）相對於收購目標公司 96.5% 權益的作價比率；及
- (ii) 款項人民幣 18,963,000 元（相等於約 21,523,000 港元），乃 3.5% 註冊資本所需攤付的地塊 3.5% 權益。如上述分段 1.4 標題「代價」之第 (ii) 項中提及，國嘉合營公司需要承擔第二賣方需向目標公司借出人民幣 18,963,000 元（相等於約 21,523,000 港元）作為其攤付 3.5% 地塊款項之責任，作為支付賣方總代價的一部份。因此，就認購期權/認沽期權而言，第二賣方被視為擁有借出該款項的最終權益。

## 1.9 根據收購協議預期之總支付款項及提供資金

上述分段標題「代價」提及收購地塊有效權益 96.5% 總成本之金額人民幣 594,054,000 元（相等於約 674,251,000 港元），加上在行使認購期權/認沽期權須繳付之款項人民幣 21,546,000 元（相等於約 24,455,000 港元），總額共為人民幣 615,600,000 元（相等於約 698,706,000 港元）。該金額其中約人民幣 350,000,000 元（相等於約 397,250,000 港元）將由國嘉合營公司透過其現有內部資源撥付，餘額將由志得及國嘉地產繳付。

如本公司於二零零七年十月二十四日披露，國嘉合營公司乃由志得及國嘉地產根據日期為二零零七年十月二十三日之合營企業協議（「合營企業協議」）共同成立。為符合合營企業協議項下為項目提供資金之原則，志得及國嘉地產將於完成收購後審閱地塊發展計劃及成本估計以得出雙方應繳付之金額。倘若該繳款事項構成志得與國嘉地產之間一項根據《上市規則》須予披露的交易，本公司將遵守《上市規則》第十四章或十四 A 章之有關規定。

## 2. 本集團的資料

本集團之主要業務為發展及投資中國西部房地產、製造及買賣包裝及旅行袋產品、以及財務投資。

## 3. 地塊及目標公司的資料

地塊包括三幅位於成都新津縣花源鎮白雲村佔地面積共 430 畝之地塊，處於成都西南部約 15 公里之郊區。地塊所處之地段經已清理及由當地政府從農地優化為低密度住宅用地。根據土地使用權合約，地塊最高之地積比率 1.2 倍。由於地塊位於成都西南面景色秀麗的牧馬山區及距離雙流國際機場只有 10 公里，地塊與周邊區域正適合用作發展高端別墅及洋房。按地塊於土地使用權合約規定之最高地積比率為 1.2 倍計算，地塊可提供大概 344,000 平方米建築面積之住宅物業於隨後三年內發展。

目標公司為一家由賣方於中國成都成立之公司，由賣方於二零零九年十一月三日成功投得地塊後隨即成立。目標公司已全額繳付之註冊資本為人民幣5,000,000元（相等於約5,675,000港元），分別由第一賣方擁有51%及第二賣方擁有49%。除了訂立土地使用權合約，履行批出地塊後所需的初步程序，以及持有上述之款項作為註冊資本外，目標公司並無進行任何業務。如上述標題為「收購」一段中之分段「將予收購的資產」中所描述，目標公司將受讓由成都新津縣國土資源局出讓地塊，並於二零零九年十二月十日起支付總土地價金人民幣541,800,000元（相等於約614,943,000港元）。

## 4. 收購的理由及得益

由於中國經濟之持續改善及富裕階層之增長，故出現對優質低密度之住宅物業之不斷需求。收購讓本集團增加成都區之土地儲備及進一步擴大本集團之土地投資，尤其於高檔市場部份。此乃符合本公司擴充其中國西部優質土地儲備及房地產業務之策略。收購後，目標公司將成為本公司附屬公司，其資產及負債將合併在本集團的綜合財務報表內。

董事認為，收購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，並符合本集團及本公司股東的整體最佳利益。

## 5. 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》收購構成本公司須予披露的交易。

## 6. 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：

「收購」	指	國嘉合營公司根據收購協議向賣方購入目標公司 96.5%註冊資本
「收購協議」	指	賣方與國嘉合營公司於二零零九年十二月四日就收購訂立權益轉讓協議
「董事會」	指	董事會
「志得」	指	志得發展有限公司，一家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	CC Land Holdings Limited（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
「董事」	指	本公司之董事
「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，如本公司於二零零九年十一月十七日公告所披露在志得完成繳付股本後，為本公司擁有 80%之間接附屬公司及餘下 20%權益由國嘉地產擁有
「國嘉地產」	指	四川省國嘉地產有限公司，一家於中國成立之公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「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

「土地使用權合約」	指	根據三份由目標公司與成都新津縣國土資源局之間簽訂的國有土地使用權轉讓合約，目標公司獲授予地塊之土地使用權
「《上市規則》」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國之法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	成都盛世經緯房地產投資有限公司，一家由賣方於中國成都成立之公司
「賣方」	指	兩位中國公民，於二零零九年十一月三日由成都新津縣國土資源局舉辦的公開拍賣會共同成功投得地塊
「成都新津縣國土資源局」	指	成都新津縣國土資源局，成都市國土資源局分處
「平方米」	指	平方米
「%」	指	百分比

承董事會命  
副主席兼董事總經理  
**林孝文**

香港，二零零九年十二月八日

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、黃劍榮博士及胡匡佐先生；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。

於本公告內，人民幣已按人民幣 1 元 = 1.135 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。

\* 僅供識別