

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)

關連交易

茲提述本公司日期為二零一一年二月一日有關首項收購的公告，首項收購已於二零一一年三月完成。於二零一一年四月二十六日，同景置業簽訂次項收購協議以總代價人民幣 128,736,000 元（相等於約 152,810,000 港元）向同景集團收購其於聯星餘下的 49% 註冊資本權益及同景集團貸款。

一般事項

由於同景集團為同景置業的主要股東，根據《上市規則》第十四 A 章，彼為本公司附屬公司層面的關連人士及次項收購構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率（與首項收購合併考慮下）超過 1% 但少於 5%，次項收購須符合有關申報及公告的規定，但可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

1. 次項收購

1.1 次項收購協議的日期

二零一一年四月二十六日

1.2 訂約方

賣方： 同景集團

買方： 同景置業

1.3 將予收購的資產

同景置業將從同景集團收購其於聯星餘下的 49% 註冊資本權益及同景集團貸款（定義見下文 1.4 段標題為「代價」）不受任何產權負擔。同景集團於聯星的 49% 註冊資本權益現存在股份抵押。

於次項收購協議日期，聯星的註冊資本為人民幣20,000,000元（相等於約23,740,000港元），已全數繳付，以及同景集團貸款為人民幣70,665,968元（相等於約83,881,000港元）。

1.4 代價

次項收購的代價總金額為人民幣 128,736,000 元（相等於約 152,810,000 港元），包括：

- (a) 金額人民幣 58,070,032 元（相等於約 68,929,000 港元）作為收購聯星 49%註冊資本權益的代價；及
- (b) 金額人民幣 70,665,968 元（相等於約 83,881,000 港元）作為收購同景集團貸款的代價。

代價將以同景置業內部資源撥付。

如二零一一年二月一日所公告，根據日期為二零一零年十二月三十日的一項協議，同景集團先以總代價人民幣 176,410,000 元（相等於約 209,399,000 港元）向前擁有人購入聯星全部註冊資本權益及當時未償還股東貸款人民幣 99,323,924 元（相等於約 117,898,000 港元）的利益。根據首項收購協議，同景置業從同景集團收購聯星 51%註冊資本權益及佔當時未償還股東貸款 51%，包括同景集團隨後以股東貸款形式向聯星提供的進一步金額人民幣 30,483,019 元（相等於約 36,183,000 港元）以促成發出及交付地塊餘下 67,896 平方米的國有土地使用權證。此外，同景集團於完成首項收購前再向聯星提供另一筆金額人民幣 7,060,566 元（相等於約 8,381,000 港元）的股東貸款以支付有關地塊若干未償還稅項。因此，同景集團已向聯星合共貸出股東貸款人民幣 136,867,509 元（相等於約 162,462,000 港元）及對同景集團而言收購聯星 100%權益的總成本約為人民幣 213,953,585 元（相等於約 253,963,000 港元）。首項收購於二零一一年三月完成後，同景集團佔向聯星已貸出股東貸款總額為人民幣 70,665,968 元（相等於約 83,881,000 港元）（「**同景集團貸款**」）。

如單獨考慮次項收購的代價人民幣 128,736,000 元（相等於約 152,810,000 港元）與同景集團收購聯星相同比例權益的成本對比約有 19%的溢價。根據地塊最大容積率為 1.4 及 1.7 之間，同景置業從次項收購取得的地塊每平方米樓面地價約人民幣 850 元（相等於約 1,010 港元）。於二零一零年十二月三十一日，由一獨立專業估價機構對地塊作出的市價估值為人民幣 517,600,000 元（相等於約 614,391,000 港元）。因此，次項收購的代價相比對地塊於二零一零年十二月三十一日的市價估值有 51%的折讓。

當首項收購與次項收購的總代價合併考慮下，總代價與同景集團收購聯星 100%權益的成本人民幣 213,953,585 元（相等於約 253,963,000 港元）對比約有 10%的溢價。根據地塊最大容積率為 1.4 及 1.7 之間，同景置業從首項收購及次項收購合併取得的地塊每平方米樓面地價約人民幣 780 元（相等於約 930 港元）。因此，首項收購與次項收購的總代價相比對地塊於二零一零年十二月三十一日的市價估值有 54%的折讓。

次項收購協議是完成首項收購協議後經同景置業及同景集團之間公平磋商後達成。同景置業無論從單獨考慮次項收購或將首項收購與次項收購合併考慮下取得的地塊樓面地價，相比對地塊的市價估值皆為有利。董事認為代價屬公平合理。

1.5 其他條件

次項收購的代價以下列形式支付：

- (a) 於簽署次項收購協議時，同景集團應促使股份抵押的持有人同時出具指定格式的書面確認，同意同景集團出售於聯星的 49%註冊資本權益及解除股份抵押；
- (b) 於簽署次項收購協議時，同景置業及同景集團連同共同委任的監管方同時簽訂一份監管協議（「**監管協議**」），在各方相互同意的條款下監管次項收購之代價的支付及發放；
- (c) 同景置業將根據監管協議安排支付金額人民幣 128,736,000 元（相等於約 152,810,000 港元）至由共同委任的監管方的共管帳戶（「**共管帳戶**」）中；
- (d) 隨著解除股份抵押及國家工商行政管理總局確認收到有關同景集團轉讓其於聯星餘下的 49%註冊資本權益的變更資料登記申請，金額人民幣 128,736,000 元（相等於約 152,810,000 港元）將根據監管協議從共管帳戶中發放予同景集團；及
- (e) 若登記有關同景集團轉讓其於聯星餘下的 49%註冊資本權益的變更資料因持有人不履行解除股份抵押而未能於二零一一年四月三十日或之前完成，同景置業可終止次項收購協議。據此，共管帳戶中金額人民幣 128,736,000 元（相等於約 152,810,000 港元）將發還予同景置業。

1.6 完成

當次項收購的代價支付至共管帳戶後，同景集團應立即促使解除股份抵押及安排登記有關轉讓其於聯星餘下的 49%註冊資本權益的變更資料。次項收購將於完成聯星資料變更登記當日完成。

2. 本集團的資料

本集團的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. 同景集團的資料

就董事所知，同景集團主要從事發展及投資中國房地產。

4. 聯星的資料

聯星為一家於二零零四年十二月在中國註冊成立從事發展房地產的公司。其註冊資本為人民幣20,000,000元（相等於約23,740,000港元），已全數繳付。聯星為同景國際城（本集團於重慶茶園新城區一個建築面積1,300,000平方米的發展項目）的毗鄰物業擁有人。

地塊由三幅佔地總面積達186,345平方米位於重慶南岸區新城區世紀大道旁的土地組成，全部均直接座落於同景國際城土地（由同景置業擁有）的周邊。有關地塊的三份國有土地使用權證已全部發出並交付予聯星。地塊現仍空置並由聯星持作發展。該三幅土地最大容積率於1.4及1.7之間，地塊可提供最大建築面積約301,000平方米的低密度住宅物業以及社區設施包括超級市場、診所、學校及一所體育中心。

聯星的財務要點及營運業績如下：

	截至二零一一年 三月三十一日止 三個月 人民幣千元 (未經審核)	截至二零一零年 十二月三十一日止 十二個月 人民幣千元 (經審核)	截至二零零九年 十二月三十一日止 十二個月 人民幣千元 (經審核)
營業額	-	-	-
稅前利潤（虧損）	(76)	-	(3,137)
淨利潤（虧損）	(76)	-	(3,137)
	於二零一一年 三月三十一日 人民幣千元 (未經審核)	於二零一零年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)	於二零零九年 十二月三十一日 人民幣千元 (經審核)
總資產	153,739	116,005	116,005
總負債	137,134	99,324	99,324
淨資產	16,605	16,681	16,681

5. 次項收購的理由及得益

如二零一一年二月一日所公告，由於地塊的位置毗鄰同景國際城，地塊可被發展為相當成功的同景國際城項目（由同景置業100%擁有）的擴充部分。同景國際城一直由同景置業設計及管理，透過次項收購，地塊將如同景國際城項目般處於相同的100%擁有權及管理架構下。董事認為次項收購對本集團有策略上的重要性。除了同景置業對地塊的應佔權益由51%增加至100%外，次項收購將進一步提高及增強本集團在同景國際城項目上的領導地位以及與同景集團的合作。

完成次項收購後，聯星將成為同景置業擁有 100%的附屬公司。由於同景置業為本公司間接擁有 61%的附屬公司，聯星的資產及負債將合併於本公司的財務報表中，以及本公司將於聯星業績中擁有 61%應佔權益。

董事（包括獨立非執行董事）認為，次項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。並無董事根據次項收購協議擬進行的交易中佔重大利益，故無須在有關董事會決議上放棄表決權利。

6. 一般事項

由於同景集團為同景置業的主要股東，根據《上市規則》第十四 A 章，彼為本公司附屬公司層面的關連人士及次項收購構成本公司一項關連交易。由於適用百分比率（與首項收購合併考慮下）超過 1%但少於 5%，次項收購須符合有關申報及公告的規定，但可獲豁免遵守有關獨立股東批准的規定。

7. 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
「本公司」	指	C C Land Holdings Limited (中渝置地控股有限公司*)，一家於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司的董事
「首項收購」	指	同景置業向同景集團收購聯星 51%註冊資本權益，及應佔當時未償還的股東貸款人民幣 99,323,924 元（相等於約 117,898,000 港元）及由同景集團隨後以股東貸款形式向聯星再提供金額人民幣 30,483,019 元（相等於約 36,183,000 港元）以促使發出及交付有關地塊餘下 67,896 平方米的國有土地使用權證的 51%
「首項收購協議」	指	日期為二零一一年二月一日由同景集團與同景置業之間簽訂有關首項收購的協議
「建築面積」	指	建築面積
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「地塊」	指	佔地總面積 186,345 平方米，位於鄰近重慶南岸區新城區世紀大道旁的三幅土地
「國有土地使用權證」	指	中華人民共和國國有土地使用證

「聯星」	指	重慶聯星投資有限公司，一家於中國成立並由同景置業擁有 51% 及同景集團擁有 49% 的公司
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國家工商行 政管理總局」	指	中國國家工商行政管理總局，包括其分支及受委機構
「次項收購」	指	同景置業向同景集團收購於聯星餘下的49%註冊資本權益及同景集團貸款
「次項收購協議」	指	日期為二零一一年四月二十六日由同景集團與同景置業之間簽訂有關次項收購的協議
「股份抵押」	指	有關同景集團於聯星餘下的49%註冊資本權益的股份抵押予聯星兩名前擁有人
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「同景集團」	指	同景集團有限公司，一家於中國成立的私營企業
「同景置業」	指	重慶同景置業有限公司，一家於中國成立並為本公司間接擁有 61% 的公司
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，二零一一年四月二十六日

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 = 1.187 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