

---

## 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。

閣下如已將名下之中渝置地控股有限公司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。

香港交易及結算所有限公司及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，概不對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)

網址：[www.ccland.com.hk](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

### 關連及須予披露交易

獨立董事委員會及獨立股東之  
獨立財務顧問



申銀萬國融資(香港)有限公司

---

董事會函件載於本通函第4至第9頁。獨立董事委員會函件載於本通函第10頁。

申銀萬國函件(當中載有其致獨立董事委員會及獨立股東之意見)載於本通函第11至第20頁。

二零一二年一月九日

---

# 目錄

---

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
1. 緒言 .....	4
2. 增資協議 .....	5
3. 增資協議的理由及得益 .....	7
4. 本集團、新華書店及同景共好之主要業務 .....	7
5. 上市規則涵義 .....	8
6. 其他資料 .....	9
<b>獨立董事委員會函件 .....</b>	<b>10</b>
<b>申銀萬國函件 .....</b>	<b>11</b>
<b>附錄一 — 物業估值報告 .....</b>	<b>21</b>
<b>附錄二 — 一般資料 .....</b>	<b>26</b>

---

## 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：

「璧山縣國土局」	指	璧山縣國土資源和房屋管理局，重慶市國土資源和房屋管理局位於中國重慶璧山縣之分支
「董事會」	指	董事會
「增資事項」	指	於增資協議中規定向同景共好的註冊資本投入合共金額人民幣280,000,000元(相等於約344,120,000港元)
「增資協議」	指	日期為二零一一年十二月十四日由同景置業與新華書店之間就(其中包括)增資事項及向同景共好提供額外股東貸款事項簽訂的協議
「本公司」	指	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	本公司董事
「建築面積」	指	建築面積
「漢華評估」	指	漢華評估有限公司，為地塊的獨立估值師
「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
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立董事委員會」	指	本公司獨立董事委員會，成員包括林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士，目的就增資協議向獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	任何在股東大會上，就批准增資協議及其項下交易進行表決時，不須放棄表決權利的股東，在本情況下，即所有股東
「地塊」	指	於二零一一年五月二十五日由同景置業於同景共好成立前代表其以代價人民幣1,000,000,000元(相等於約1,229,000,000港元)購入位於中國重慶璧山縣綠島新區兩幅相連的土地，佔地總面積約219,000平方米及已批准建築面積約659,000平方米

---

## 釋義

---

「最後實際可行日期」	指	二零一二年一月五日，即於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
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「大比數股東」	指	興業有限公司（一家由張松橋先生全資擁有的公司）及Regulator Holdings Limited，一家由Yugang International Limited（渝港國際有限公司，一家由張松橋先生實益擁有44.06%的公司）全資擁有的附屬公司，分別持有1,039,925,571股股份及254,239,636股股份，共持有1,294,165,207股股份，佔本公司已發行股本約50.87%
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「《證券及期貨條例》」	指	香港法例第571章《證券及期貨條例》
「股份」	指	本公司已發行股本中每股面值0.10港元的股份
「股東」	指	本公司股份持有人
「申銀萬國」	指	申銀萬國融資（香港）有限公司為一家獲《證券及期貨條例》許可進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團，及為增資協議及其項下的交易的獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「同景共好」	指	重慶同景共好置地有限公司，一家於中國成立的公司並由同景置業擁有51%及新華書店擁有49%
「同景置業」	指	重慶同景置業有限公司，一家於中國成立的公司並由本公司間接擁有51%
「同景文浩」	指	重慶同景文浩置業有限公司，一家於中國成立的公司並由同景置業擁有51%及新華書店擁有49%

---

## 釋義

---

「同景文龍」	指	重慶同景文龍置地有限公司，一家於中國成立的公司並由同景置業擁有51%及新華書店擁有49%
「新華書店」	指	重慶新華書店集團房地產開發公司，一家於中國成立的公司
「%」	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的英文名稱／翻譯僅為其正式中文名稱的翻譯。如有歧義，概以中文名稱為準。

於本通函內，人民幣已按人民幣1元 = 1.229港元的匯率兌換為港元，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)

網址：www.ccland.com.hk

(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)

曾維才先生 (副主席)

林曉露先生

梁振昌先生

梁偉輝先生

潘浩怡女士

胡匡佐先生

註冊辦事處：

Clarendon House

2 Church Street

Hamilton HM 11

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

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

敬啟者：

## 關連及須予披露交易

### 1. 緒言

茲提述本公司於二零一一年十二月十四日有關增資協議的公告。於二零一一年十二月十四日，同景置業與新華書店就(其中包括)增資事項及向同景共好提供額外股東貸款事項簽訂增資協議。

本通函旨在向閣下提供增資協議的詳情及根據上市規則其他所需資料。同時刊載於本通函內有(i)獨立董事委員會致獨立股東之函件；(ii)申銀萬國致獨立董事委員會及獨立股東之函件；及(iii)由漢華評值對同景共好的物業權益發出的物業估值報告。

### 2. 增資協議

#### 日期

二零一一年十二月十四日

#### 參與方

- (i) 同景置業；及
- (ii) 新華書店

#### 增資事項

根據增資協議，同景共好的註冊資本將按照增資事項由現有金額人民幣20,000,000元（相等於約24,580,000港元）增加至人民幣300,000,000元（相等於約368,700,000港元），即：

- (a) 同景置業投入額外人民幣133,000,000元（相等於約163,457,000港元），該款項連同現有由同景置業擁有的金額人民幣20,000,000元（相等於約24,580,000港元），作為同景共好擴大後的註冊資本51%權益的代價；及
- (b) 新華書店投入人民幣147,000,000元（相等於約180,663,000港元）作為同景共好擴大後的註冊資本49%權益的代價。

隨著執行增資協議，增資事項已經完成。因此同景共好的註冊資本已擴大至人民幣300,000,000元（相等於約368,700,000港元），其中金額人民幣153,000,000元（相等於約188,037,000港元）由同景置業提供及金額人民幣147,000,000元（相等於約180,663,000港元）由新華書店提供，分別佔同景共好已擴大的註冊資本51%及49%。

由同景置業及新華書店分別按比例投入51%及49%的增資事項代價是經同景置業及新華書店之間公平磋商而釐定。地塊於二零一一年五月二十五日由同景置業於同景共好成立前代表其以代價人民幣1,000,000,000元（相等於約1,229,000,000港元）購入。漢華評值認為，若已全數結付土地出讓金，並已就地塊獲發出相關土地使用權證及地塊又可予自由轉讓，地塊於二零一一年十二月十六日之市場價值應為人民幣1,040,000,000元（相等於約1,278,160,000港元），而地塊可予自由轉讓。此市場價值與地塊於二零一一年十一月三十日之成本人民幣1,034,000,000元（相等於約1,270,786,000港元）相比增值0.6%。鑑於地塊自購入後其價值並無重大變動，並考慮到同景共好於二零一一年十一月三十日合共人民幣355,327,000元（相等於約436,697,000港元）的總負債，增資事項中由新華書店支付的代價部分相對於其按比例攤分同景共好於二零一一年十一月三十日的淨資產價值有4%的溢價。董事認為該代價屬公平及合理。

---

## 董事會函件

---

### 股東貸款

按照增資協議，當增資事項完成後同景共好依然結欠（連同應計利息）同景置業的股東貸款金額人民幣181,782,909元（相等於約223,411,000港元）。根據增資協議，新華書店將進一步提供金額人民幣174,654,167元（相等於約214,650,000港元）予同景共好作為其應佔股東貸款。此安排將使同景置業及新華書店按彼等於同景共好的註冊資本中分別持有的股份比例提供股東貸款。

於最後實際可行日期，同景置業及新華書店已分別向同景共好提供人民幣181,848,462元（相等於約223,492,000港元）及人民幣63,000,000元（相等於約77,427,000港元）作為股東貸款，而新華書店將於二零一二年二月十五日或之前提供其餘的人民幣111,654,167元（相等於約137,223,000港元）。

按照增資協議，向同景共好按比例提供的股東貸款將按月利率1%計算利息，並每年繳付。該按比例提供的股東貸款本金將於同景共好向其權益擁有人確認由發展地塊產生的利潤時一併償還。

任何由同景置業及新華書店向同景共好作出多於彼等按各自比例提供的股東貸款金額亦將按月利率1%計算利息並將於要求時償還。

增資事項及由新華書店提供的股東貸款所得資金合共人民幣321,654,167元（相等於約395,313,000港元），其中人民幣300,000,000元（相等於約368,700,000港元）將用作同景共好支付地塊部分應繳土地價金，而餘額人民幣21,654,167元（相等於約26,613,000港元）將為分配作撥資發展成本之營運資金。

於最後實際可行日期，同景共好已與璧山縣國土局簽署兩份土地轉讓合同，以轉讓地塊之國有土地使用權，總土地出讓金為人民幣1,000,000,000元（相等於約1,229,000,000港元）。部份總土地出讓金為數人民幣538,970,000元（相等於約662,394,000港元）已支付，餘款為數人民幣461,030,000元（相等於約566,606,000港元）須於二零一二年六月二十五日前支付。全額支付土地出讓金後，同景共好將有權申請地塊之土地使用權證。

### 出任同景共好董事會代表

增資事項完成後，將由同景置業及新華書店將有權分別委任3位及2位董事進入同景共好董事會。

### 利潤分配

增資事項完成後，同景置業及新華書店將有權按其各自的權益比例攤分同景共好的利潤。

### 3. 增資協議的理由及得益

儘管中國物業短期的不確定因素，董事對中國物業市場（尤其於中國西部）由穩定經濟增長推動下的長期增長市場前景充滿信心。增資協議具有讓本集團對地塊投資設限的作用，並與本公司根據現時市場情況以使其資本承擔多樣化作為審慎措施的政策一致，並為本集團預留現金資源以應對盈利商機。

增資事項完成後，同景共好將成為同景置業擁有51%的附屬公司。由於同景置業為本公司間接擁有51%的附屬公司，同景共好的資產及負債將繼續合併於本公司的財務報表中，以及本公司將於同景共好業績中擁有26%應佔權益。

董事認為，增資協議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，並符合本集團及股東的整體最佳利益。並無董事根據增資協議擬進行的交易中佔重大利益，故毋須在有關董事會決議上放棄表決權利。

### 4. 本集團、新華書店及同景共好的主要業務

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

就董事所知，新華書店為重慶新華書店集團公司（一家中國國有連鎖書店）的重慶分支的一家附屬公司。

同景共好為一家於二零一一年六月十七日於中國成立的私營獨資企業，現時註冊資本為人民幣300,000,000元（相等於約368,700,000港元）。同景共好的主要業務為擁有及發展地塊。地塊透過掛牌出售方式由同景置業代表同景共好於其註冊成立前購入。根據同景置業就組成同景共好代替同景置業發展地塊並獲璧山縣國土局於二零一一年七月二十日認許之申請，地塊之所有權將由璧山縣國土局轉移予同景共好，而同景共好已相應簽署相關土地轉讓合同。於最後實際可行日期，地塊為空置。建築工程預期於二零一二年第二季開始。同景共好現正進行地塊的初步規劃。除增資協議外，同景置業、新華書店及同景共好並無就地塊之發展訂立其他協議。基於同景共好之初步推測，地塊之總發展成本（包括土地出讓金）將約為人民幣3,400,000,000元（相等於約4,178,600,000港元），並將以現有內部資源、外界借貸及預售物業所收取之按金撥資，金額分別約為人民幣1,100,000,000元（相等於約1,351,900,000港元）、人民幣500,000,000元（相等於約614,500,000港元）及人民幣1,800,000,000元（相等於約2,212,200,000元）。

## 董事會函件

同景共好之財務摘要如下：

二零一一年六月十七日至  
二零一一年十一月三十日  
人民幣千元  
(未經審核)

營業額	—
稅前虧損	(777)
淨虧損	(777)

於二零一一年十一月三十日  
人民幣千元  
(未經審核)

總資產	374,550
總負債	355,327
淨資產	19,223

### 5. 上市規則涵義

由於新華書店(同為本公司間接附屬公司同景文龍及同景文浩的主要股東)為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《上市規則》第14A章，按增資協議有關新華書店的交易構成關連交易。由於其項下的交易合共的適用百分比率超過5%但低於25%，交易事項須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

經作出合理查詢後，在就董事所知、所悉及所信，由於並無股東須放棄表決權利倘本公司須召開股東大會以通過增資協議及其項下的交易。本公司已取得大比數股東書面批准有關增資協議及其項下的交易。於最後實際可行日期，大比數股東持有合共1,294,165,207股股份，佔本公司已發行股本約50.87%。據此，本公司已向聯交所申請根據《上市規則》第14A.43條獲取並獲得豁免召開股東大會以批准增資協議，召開股東大會的規定以大比數股東書面批准方式代替。因此，本公司不需要召開股東大會以批准增資協議及其項下的交易。

獨立董事委員會已獲委任就增資協議是否按一般商業條款而釐定、就獨立股東而言其條款是否公平合理及就增資協議是否符合本集團及股東的整體利益向獨立股東提供意見。申銀萬國已獲委任為獨立財務顧問就增資協議向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

---

## 董事會函件

---

### 6. 其他資料

謹請閣下垂注(a)獨立董事委員會函件(當中載有其就增資協議致獨立股東的建議)載於本通函第10頁；(b)申銀萬國函件(當中載有其就增資協議致獨立董事委員會及獨立股東的意見及達致其意見時所考慮的主要因素及理由)載於本通函第11至第20頁；及(c)由漢華評值對同景共好的物業權益發出的物業估值報告。

經考慮申銀萬國的意見，獨立董事委員會認為增資協議的條款是符合本集團及股東的整體利益及對獨立股東整體而言其條款屬公平合理。

謹請閣下垂注載於本通函附錄之資料。

此致

列位股東 台照

承董事會命  
**中渝置地控股有限公司**  
副主席兼董事總經理  
**林孝文**  
謹啟

二零一二年一月九日



**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](http://www.ccland.com.hk)

(股份代號：1224)

獨立董事委員會成員：

林健鋒先生  
梁宇銘先生  
黃龍德博士

註冊辦事處：

Clarendon House  
2 Church Street  
Hamilton HM 11  
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：

**關連及須予披露交易**

吾等已獲委任就增資協議向閣下提出意見。吾等提述本函件為通函的組成部份。除文義另有所指外，本函件所用的大楷詞彙與本通函所定義者具有相同涵義。

吾等務請閣下垂注通函第4至9頁所載的董事會函件，當中載有(其中包括)有關增資協議的資料；及通函第11至20頁所載的申銀萬國函件，當中載有其就增資協議向吾等及閣下提供的意見。

經考慮申銀萬國的意見後，吾等認為增資協議符合本集團及股東的整體利益，及其已按一般商業條款而釐定並對獨立股東而言其條款屬公平合理。由於本公司已獲取並獲得聯交所根據《上市規則》第14A.43條豁免召開股東大會，本公司不需要召開股東大會批准增資協議及其項下的交易。倘召開股東大會，吾等推薦獨立股東投票贊成普通決議案以批准增資協議及其項下的交易。

此致

列位獨立股東 台照

**獨立董事委員會**

**林健鋒**  
獨立非執行董事

**梁宇銘**  
獨立非執行董事  
謹啟

**黃龍德**  
獨立非執行董事

二零一二年一月九日

---

# 申銀萬國函件

---

下文為獨立財務顧問申銀萬國致獨立董事委員會及獨立股東有關增資協議及據此擬進行之交易之意見函件全文，以供載入本通函。



申銀萬國融資(香港)有限公司

香港

花園道3號

花旗銀行廣場

花旗銀行大廈28樓

敬啟者：

## 關連及須予披露交易

### I. 緒言

謹此提述我們獲委任為獨立財務顧問，就增資協議及據此擬進行之交易向獨立董事委員會及獨立股東提出意見，詳情載於二零一二年一月九日由本公司向股東發出通函(「通函」)所載的「董事會函件」，而本函件構成當中一部分。除非文義另有所指，本函件所用之詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

於二零一一年十二月十四日，同景置業與新華書店就(其中包括)增資事項及向同景共好提供額外股東貸款事項簽訂增資協議。

由於新華書店(同為本公司間接附屬公司同景文龍及同景文浩的主要股東)為本公司附屬公司層面的關連人士，根據《上市規則》第14A章，按增資協議有關新華書店的交易構成關連交易。由於其項下的交易合共的適用百分比率超過5%但低於25%，交易事項須符合有關申報、公告及獨立股東批准的規定。

經作出合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，倘本公司須召開股東大會以通過增資協議及其項下的交易，並無股東須放棄表決權利。本公司就增資協議及其項下的交易已取得大比數股東書面批准。於最後實際可行日期，大比數股東持有合共1,294,165,207股股份，佔本公司已發行股本約50.87%。因此，本公司已向聯交所申請(而聯交所已授出)根據《上市規則》第14A.43條召

---

## 申銀萬國函件

---

開股東大會的豁免，召開股東大會的規定以大比數股東書面批准的方式代替。因此，本公司不需要召開股東大會以批准增資協議及其項下的交易。

由全體獨立非執行董事林健鋒先生、梁宇銘先生及黃龍德博士組成的獨立董事委員會已予成立，向獨立股東就(i)作為獨立股東而言，增資協議之條款是否按照一般商業條款釐定且公平合理；及(ii)增資協議是否符合 貴集團及股東之整體利益提供意見。

作為獨立董事委員會及獨立股東的獨立財務顧問，我們的角色乃就增資協議提供獨立意見，以供獨立董事委員會考慮，向獨立股東提供推薦建議。

## II. 基準及假設

於達成我們的意見時，我們倚賴通函所載聲明、資料、意見及陳述，以及 貴公司向我們提供的資料及陳述。 貴公司願就所提供資料及陳述負全責，並據彼等所知及所悉，有關資料及陳述於作出及給予之時均屬真實、準確及有效，且直至通函日期繼續為真實及有效。我們已假設，通函所載由董事作出或提供的一切意見及陳述，乃經審慎周詳查詢後始行合理作出。我們亦已向 貴公司求證並獲確認，通函內提供及提述的資料並無遺漏重大事實。

我們認為，我們已審閱一切目前可取得之資料及文件，令我們達致知情意見，並為我們依賴獲提供的資料提供理據，從而為我們的意見提供合理基礎。我們並無理由懷疑 貴公司以及彼等各自之顧問向我們所提供聲明、資料、意見及陳述之真實性、準確性及完整性，亦無理由相信我們獲提供或上述文件提述的資料遭隱瞞或遺漏任何重要資料。然而，我們並無獨立核實所獲提供的資料，亦無獨立調查 貴公司或其任何附屬公司或聯營公司的業務及事務。

## III. 主要考慮因素及理由

達致我們的意見時，我們已考慮下列主要因素及理由：

### 1. 貴集團的主要活動

貴集團的核心業務是發展及投資中國西部房地產，製造和售賣包裝及旅行袋產品、以及財務投資。

下表為 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止兩年以及截至二零一一年六月三十日止六個月（「中期期間」）的經營業績摘要，乃分別摘錄自 貴公司截至二零一零年十二月三十一日止年度的年報及於中期期間的中期報告（「中期報告」）：

## 申銀萬國函件

	(未經審核)	(經審核)	
	截至二零一一年	截至十二月三十一日止年度	
	六月三十日 止六個月 千港元	二零一零年 千港元	二零零九年 千港元
收入：			
— 售賣包裝產品	209,161	391,052	294,671
— 售賣旅行袋	93,188	175,573	132,438
— 財務投資	30,155	15,804	6,392
— 物業發展及投資	1,027,882	1,334,546	647,137
<b>合共</b>	<b><u>1,360,386</u></b>	<b><u>1,916,975</u></b>	<b><u>1,080,638</u></b>
<b>其他收入及收益</b>	186,775	308,968	80,212
<b>除稅前盈利／(虧損)</b>	242,887	402,339	(7,275)
<b>本年度／期間盈利／(虧損)</b>	145,086	255,561	(42,926)

從審閱上文所得，貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的總收入增加約77.4%至約1,917,000,000港元(二零零九年：約1,081,000,000港元)。截至二零一零年十二月三十一日止年度的盈利錄得約255,600,000港元，上一年度則為虧損約42,900,000港元。貴集團的收入增加，主要歸因於物業發展及投資業務的收入增加。本集團的主要收入來自物業發展和投資，錄得約1,335,000,000港元，佔貴集團截至二零一零年十二月三十一日止年度的總收入約69.6%(二零零九年：分別約647,100,000港元和59.9%)。

根據貴公司管理層的資料，物業發展及投資收入在二零一零年大幅增長是由於多個項目已如期完成並年內交付所致。由於所交付產品的種類有所變化，於二零一零年年內已確認的平均銷售價格較前一年為高。於二零一零年，交付更多高端產品及商業項目使平均銷售價格有所提高。根據截至二零一零年十二月三十一日止年度的財務報表，物業發展及投資業務的分部業績約為401,900,000港元(二零零九年：約37,800,000港元)。儘管在物業發展及投資業務的分部業績大幅增長，貴公司管理層表示，由於二零一零年年內已確認收入來自於二零零九年上半年推出預售的項目，所錄得的毛利率受二零零九年樓市放緩所影響。此外，所交付者屬貴集團項目的第一期，其開售價定在較為保守的水平，以吸引客戶。

截至二零一零年十二月三十一日止年度錄得其他收入及收益約309,000,000港元。這主要包括出售一間共同控制實體和子公司合共約248,700,000港元的收益。透過此等交易，貴集團出售其於三幅土地的權益，以進一步提升其土地儲備的質量。

於中期期間，貴集團的總收入和盈利分別約為1,360,000,000港元及145,100,000港元(二零一零年同期：分別約678,700,000港元及60,100,000港元)。貴集團的物業發展及投資業務的收入約為1,028,000,000港元，較二零一零年同期約420,500,000港元，增長約144%。於中期期間錄得分部業績約147,000,000港元(二零一零年同期：約77,700,000港元)。於中期期間的收入及分部業績增加，是由於向買家交付較多物業單位，及平均售價較二零一零年同期上升所致。根據貴公司的管理層所表示，二零一零年年內市場改善導致住房價格的升勢以及需求增加均使貴集團受惠。於二零一零年，貴集團能夠增加已推出項目的平均銷售價格。因此，在於中期期間確認此等項目銷售的已記錄毛利率有相應提升。

於中期期間，其他收入和收益約186,800,000港元，包括透過損益按公平值列賬的股本投資的公平值收益約35,800,000港元以及出售可供出售投資收益約50,600,000港元。

## 2. 貴公司就其物業發展及投資業務的策略

根據貴公司管理層所表示，貴集團將繼續專注於發展及投資中國西部房地產，主要集中於中國四川省重慶及成都，因為彼等認為該等地區為中國境內經濟增長最高的地區。

重慶是中國四個直轄市之一，已獲中央指定為中國西部經濟增長的主要動力。根據中華人民共和國中央人民政府資料，於二零一一年首9個月，重慶市本地生產總值(「本地生產總值」)達到人民幣7,004億元，較去年同期增長16.5%。重慶的本地生產總值增長在中國所有城市當中排名第一。於二零一零年五月七日，國務院批准設立兩江新區——中國繼上海浦發新區和天津濱海新區後的第三個經濟開發區。兩江新區位於長江以北，毗鄰重慶市中心區，位於嘉陵江以東。預期兩江新區的設立，將使重慶成為一個重要的現代製造業基地和中國綜合交通樞紐；成為對外界開放內陸地區的重要門戶；成為貿易、商業和物流中心，以及作為長江上游的金融和科技創新中心。因為總建築面積約3,100,000平方米的核心土地儲備座落於兩江新區範圍內的其中一個黃金地段，貴集團相信其將因兩江新區的設立而大為受惠。根據中期報告，貴集團在重慶的土地儲備，總建築面積約7,900,000平方米，按總建築面積計佔本集團總土地儲備約71.4%。

四川省省會成都，是科學和技術以及商業和貿易中心，為中國西部重要的交通和通信樞紐。根據中國日報的資料，憑藉其快速發展的基礎設施，以及紮實的投資環境，該市吸引外國投資者的投資資金有所增加。根據成都市統計局資料，於二零一一年首9個月，

---

## 申銀萬國函件

---

成都市本地生產總值達到人民幣5,009億元，較上年同期增長15.1%，較全國本地生產總值同期增長8.2%為高。預期成都將成為中國西部經濟增長的引擎，這也將有利於 貴集團的物業發展及投資業務。據中期報告所示， 貴集團在成都土地儲備總建築面積約為1,600,000平方米，佔本集團的總土地儲備的總建築面積約14.5%。

根據中期報告，於二零一一年上半年，貴集團已收購七幅土地(包括組成地塊的兩塊土地)，合共約2,300,000平方米，總代價約人民幣2,731,000,000元。於二零一一年六月三十日，貴集團有總建築面積約11,100,000平方米的土地儲備持作發展。 貴集團的土地儲備，分佈中國重慶、成都、達州、貴陽和昆明。

誠如與 貴公司管理層討論所得， 貴公司的物業發展採取「雙管齊下」策略，即於項目內持有100%權益或大多數權益，從而令在目標市場當地的利益最大化。根據中期報告，於二零一一年六月三十日， 貴集團於重慶、四川、貴州和昆明持有27個持作發展的項目，總建築面積約11,100,000平方米。 貴集團主要持有該等項目之100%或大部分股權。除了使其資本承擔多元化外， 貴集團就若干項目與策略合作夥伴組成合營企業，以於這些項目的發展地區因其夥伴的市場聲譽及／或經驗而受惠。

根據 貴公司管理層所示， 貴集團將繼續根據上述政策實行集中及經挑選的方式，補充其土地儲備。

### 3. 增資協議

於二零一一年十二月十四日，同景置業與新華書店就(其中包括)增資事項及向同景共好提供額外股東貸款事項簽訂增資協議。增資協議的主要條款載列如下：

#### a. 增資事項

根據增資協議，同景共好的註冊資本約按照增資事項由現有金額人民幣20,000,000元(相等於約24,580,000港元)增加至人民幣300,000,000元(相等於約368,700,000港元)。所增加的人民幣280,000,000元(相等於約344,120,000港元)註冊資本將由同景置業投入人民幣133,000,000元(相等於約163,457,000港元)，而新華書店將投入人民幣147,000,000元(相等於約180,663,000港元)。當完成增資事項後，同景共好的經擴大註冊資本將由同景置業擁有51%，而新華書店則擁有49%。

代價人民幣133,000,000元(相等於約163,457,000港元)將透過資本化同景置業已向同景共好借出的股東貸款(連同應計利息)中金額人民幣133,000,000元(相等於約163,457,000港元)達成。

---

## 申銀萬國函件

---

代價人民幣147,000,000元(相等於約180,663,000港元)將由新華書店以現金支付及於簽署增資協議3個工作天內向同景共好支付。

經 貴公司確認，增資事項已於簽立增資協議後完成。因此，同景共好的註冊資本已增加至人民幣300,000,000元(相等於約368,700,000港元)，當中人民幣153,000,000元(相等於約188,037,000港元)已由同景置業撥付，而人民幣147,000,000元(相等於約180,663,000港元)已由新華書店撥付，分別佔同景共好經擴大註冊資本的51%及49%。

*b. 向同景共好提供額外股東貸款事項*

按照增資協議，當增資事項完成後同景共好依然結欠(連同應計利息)同景置業的股東貸款金額人民幣181,782,909元(相等於約223,411,000港元)。根據增資協議，新華書店將進一步提供金額人民幣174,654,167元(相等於約214,650,000港元)予同景共好作為其應佔股東貸款，此安排將使同景置業及新華書店按彼等於同景共好的註冊資本中分別持有的股份比例提供股東貸款。

按照增資協議，股東貸款將按月利率1%計算利息，並每年繳付。向同景共好按比例提供的股東貸款將於同景共好向其權益擁有人確認由發展地塊產生的利潤時一併償還。任何向同景共好作出多於按各自股東比例提供的股東貸款金額將於要求時償還。

經 貴公司確認，新華書店已向同景共好撥付人民幣63,000,000元(相等於約77,427,000港元)作為股東貸款，並將於二零一二年二月十五日或之前撥付餘款人民幣111,654,167元(相等於約137,223,000港元)。

根據 貴公司所述， 貴集團來自中國各銀行之現有借貸平均成本約為每年10%。雖然同景共好就股東貸款將予支付之利率(年利率約12.7%)高於此利率，但由於(i)中國銀行目前採納緊縮信貸政策；(ii)難以向銀行取得無抵押借貸；及(iii) 貴集團有意於地塊取得土地使用權證時向銀行取得借貸(包括作為發展成本之建築貸款)，我們認為股東貸款利率屬公平合理。股東貸款為同景共好提供即時資金以支付地塊土地出讓金。根據 貴公司管理層所述，於籌集股東貸款前，彼等會考慮是否有外來借貸、籌資成本及償還條款。

c. 出任同景共好董事會代表

隨著完成增資事項後，同景置業及新華書店將有權分別委任三位及兩位董事進入同景共好董事會。

d. 利潤分配

隨著完成增資事項後，同景置業及新華書店約有權按其各自的權益比例攤分同景共好的利潤。

增資事項的完成將於達成通函內所列明的若干條件後發生。

#### 4. 增資事項代價的基準

根據 貴公司管理層所示，增資事項的代價乃由同景置業及新華書店按公平原則磋商後釐定。我們得悉，增資事項中，代價中新華書店所付部分乃參照地塊於二零一一年十一月三十日的價值，並經考慮同景共好的未經審核總負債人民幣355,327,000元(相等於436,697,000港元)而計算得出。

貴公司認為地塊的價值自購入後其價值並無重大變動，而增資事項中由新華書店支付的代價部分相對於其按比例攤分同景共好於二零一一年十一月三十日的淨資產價值有4%的溢價。該計算乃根據同景共好之前註冊資本人民幣20,000,000元(相等於約24,580,000港元)的49%價值(即人民幣9,800,000元(相等於約12,044,000港元))及攤佔其於二零一一年十一月三十日的淨資產價值(即人民幣9,419,270元(相等於約11,576,000港元))而計算得出。

經考慮(i)由增資事項及同景置業及新華書店作出的股東貸款，彼等的利潤分配及由雙方各自任命到同景同好董事會的董事人數均符合彼等各自於同景共好註冊資本中所佔的控股比例；及(ii)地塊自購入後其價值並無重大變動(請見下文「地塊的資料」分段)，且其已予參考作為釐定新華書店所付代價的準則，我們認為增資協議之條款屬於正常商業條款，且對本公司及獨立股東而言屬公平合理。

#### 5. 地塊的資料

地塊於二零一一年五月二十五日由同景置業於同景共好註冊成立前代表其以代價人民幣1,000,000,000元(相等於1,229,000,000港元)購入。同景共好與璧山縣國土局就地塊訂立兩份日期為二零一一年十二月三十日之土地轉讓合同(「轉讓合同」)。根據轉讓合同，地塊之總代價人民幣538,970,000元(相等於約662,394,000港元)應於二零一一年十二月二十三日或之前結付，而餘額人民幣461,030,000元(相等於約566,606,000港元)於二零一二年六月二十五日或之前支付。於最後實際可行日期，同景共好已結付首筆款項，其將於全數結付餘額時有權就地塊申請土地使用權證。

## 申銀萬國函件

根據由漢華評值於二零一二年一月九日的估值報告，供參考用途，假設應付土地出讓金已全數結清，全部相關業權證書已經取得，地塊又可予自由轉讓，地塊的資本值為人民幣1,040,000,000元(相等於約1,278,160,000港元)。估值已採用直接比較法(假設按其現狀出售地塊並可即時交吉)並參考有關市場上可用的可資比較銷售交易。

根據本通函附錄一所載之估值報告，地塊由兩幅相連的土地組成，佔地總面積約219,960平方米，毗鄰璧山縣的未來商業中心區。根據與 貴公司管理層進行的討論，地塊將被發展為住宅及商業項目，包括高層公寓、辦公室、零售商店及停車場。根據轉讓合同，地塊之總發展成本應不少於人民幣2,330,000,000元(相等於約2,863,570,000港元)。兩幅土地之發展須分別於二零一二年六月及七月或之前開始，並於二零一五年六月及七月或之前完成。

根據與 貴公司管理層進行的討論，總發展成本(包括土地出讓金)約人民幣3,400,000,000元(相等於約4,178,600,000港元)將由增資、股東貸款、內部資源及外來借貸撥資。

### 6. 同景共好的資料

同景共好為一家於二零一一年六月十七日於中國成立的私營獨資企業，註冊資本為人民幣20,000,000元(相等於約24,580,000港元)。同景共好的主要業務為擁有及發展地塊。於最後實際可行日期，地塊現在空置。建築工程預期於二零一二年第二季開始。同景共好現正進行地塊的初步規劃。因此，期內並無銷售收入入賬。摘自同景共好管理賬目的財務摘要如下：

	二零一一年六月十七日至 二零一一年十一月三十日 人民幣千元 (未經審核)
營業額	—
稅前虧損	(777)
淨虧損	(777)
	於二零一一年十一月三十日 人民幣千元 (未經審核)
總資產	374,550
總負債	355,327
淨資產	19,223

總資產主要包括收購地塊的已付款項，以同景置業所提供的股東貸款撥付。

### 7. 新華書店的資料

新華書店為重慶新華書店集團公司(一家中國國有連鎖書店,「重慶新華」)的重慶分支的一家附屬公司。新華書店為同景文龍及同景文浩(兩者均為 貴公司主要從事物業發展的間接附屬公司)的主要股東。 貴公司表示,同景文浩並未擁有任何發展項目,而同景文龍則從事位於重慶涪陵區的發展項目。根據重慶市發展和改革委員會及重慶市雲陽縣城鄉建設委員會的網站資料,重慶新華亦從事於中國重慶市的物業發展。

貴集團自二零一零年初已與新華書店合作,作為 貴集團物業發展業務的策略性夥伴。根據 貴公司所提供資料,於二零一零年一月十二日,同景置業與新華書店訂立一份協議(經日期為二零一一年六月三十日之協議補充),據此設立一間由同景置業擁有51%及由新華書店集團擁有49%的項目公司,以負責於重慶的一個住宅及商業項目。 貴公司管理層表示,該合營企業的目標土地仍有待確認。

誠如 貴公司日期為二零一零年二月十日的公告(「二零一零年公告」)所披露,同景置業與同景集團有限公司(同景置業的主要股東)訂立一份協議。於完成該協議項下擬進行的交易後, 貴集團與新華書店將分別擁有合營企業公司(其負責發展位於重慶的一塊土地)的51%及49%。根據合作條款,新華書店的母公司獲授出期權以按特定價格收購該項目的若干商業區域。協議及合作條款的詳情載於二零一零年公告。

貴公司管理層認為,透過結合 貴集團(即發展經驗)及新華書店(即廣闊的市場組合)的優勢,將能於該等合營企業達成協同效應。

### 8. 增資協議的理由及得益

誠如通函內「董事會函件」所述,董事認為增資協議具有讓 貴集團對地塊投資設限的作用,並與 貴公司根據現時市場情況以便其資本承擔多樣化作為審慎措施的政策一致,並為 貴集團預留現金資源以應對盈利商機。

經過與 貴公司管理層進行的討論,增資協議項下交易的所得款項合共人民幣321,654,671元(相等於約395,314,000港元)中,人民幣300,000,000元(相等於約368,700,000港元)將用作同景共好支付地塊部分應繳土地價金及人民幣21,654,167元(相等於約26,613,000港元)作為同景共好的營運資金。由於同景共好持有的唯一資產為地塊,而同景共好的主要業務為發展地塊,我們認為上述所得款項的應用為公平合理。

---

## 申銀萬國函件

---

增資事項完成後，同景置業於同景同好的實益股本權益將由100%攤薄至51%。因此，貴集團於地塊的應佔投資將會減少，而貴集團現金資源則得以保留以應對其他投資商機，在現行市場狀況下將更符合貴集團的發展政策。我們認為，增資協議項下擬進行的交易符合貴集團透過組成合營企業發展其物業項目，令資本承擔及於物業市場的風險多樣化的公司策略。

鑒於新華書店的聲譽將能促進貴集團物業項目的推廣及銷售，以及貴公司與新華書店過往的合作經驗令人滿意，我們同意貴公司的看法，認為貴公司與新華書店合作將會使貴集團受惠。因此，我們同意董事的意見，認為訂立增資協議為根據現時市場情況所採取的審慎措施，為貴集團預留現金資源以應對盈利商機，且符合貴集團及股東的整體利益。

### 9. 增資事項的潛在財務影響

增資協議完成後，同景共好將成為同景置業擁有51%的附屬公司。由於同景置業為貴公司間接擁有51%的附屬公司，同景共好的資產及負債將繼續合併於貴公司的財務報表中，以及貴公司將於同景共好業績中擁有26%應佔權益。

儘管應佔同景共好業績將有所減少，但貴集團於地塊的資本負擔將會減少，我們認為此舉符合貴集團及股東的整體利益。

## IV. 推薦建議

經考慮上述主要因素及理由，我們認為增資協議及據此擬進行之交易的條款已按一般商業條款釐定，對獨立股東而言亦屬公平合理，而增資協議符合貴集團及其股東的整體利益。因此，倘將召開股東大會，我們建議獨立股東投票贊成普通決議案以批准增資協議。

此致

中渝置地控股有限公司  
獨立董事委員會及列位獨立股東 台照

代表  
申銀萬國融資(香港)有限公司  
董事  
張綺雯  
謹啟

二零一二年一月九日

以下為獨立估值師漢華評值就物業權益於二零一一年十二月十六日的估值編製之函件及估值證書全文，以供載入本通函。

**GREATER CHINA APPRAISAL LIMITED**  
漢華評值有限公司

---

香港  
灣仔  
港灣道6-8號  
瑞安中心  
2703室

敬啟者：

**關於： 位於中華人民共和國（「中國」）重慶璧山縣綠島新區養魚村2、3及4社，名為BS11-1J-024及BS11-1J-025的兩幅土地（「該物業」）**

茲遵照中渝置地控股有限公司（「貴公司」）的指示，對已訂約由重慶同景共好置地有限公司（「同景共好」）持有該物業的物業權益進行估值，我們確認曾進行視察，已作出相關查詢，並取得我們認為必需的其他資料，以便向閣下提供我們對物業權益於二零一一年十二月十六日（「估值日」）的資本值的意見。

本函件為我們的估值報告的一部分，載有估值基準及估值方法，並闡明我們所作的假設、物業權益的業權調查及限制條件。

### **估值基準**

物業權益的估值乃我們對市值的意見。所謂市值，就我們所下定義而言，乃指「物業於估值日經適當推銷後，由自願買方及自願賣方經公平磋商，在雙方知情、審慎及無強迫的情況下進行交易的估計金額」。

### **估值方法**

對物業權益進行估值時，我們已採用直接比較法（假設按其現狀出售物業權益並可即時交吉）並參考有關市場上可用的可資比較銷售交易。

## 假設

我們進行估值時，乃假設業主按物業的現況於公開市場出售物業權益，且並無憑藉任何遞延條款合約、售後租回、合資經營、管理協議或任何類似安排而增加物業權益的價值。

我們並無獲授命或作出環境影響研究。我們假設適用的國家、省及地方環境法規已經得到全面遵守。此外，就報告所涵蓋的任何用途而言，我們假設已經或能夠從任何當地、省或國家政府或私人實體或組織獲得或重續一切必要的許可證、同意書或其他法律或行政權限。

估值中的其他特殊假設(如有)載列於估值證書的註腳部分。

## 業權調查

我們已獲提供物業權益的業權文件副本。然而，基於中國現行登記制度，並未就物業權益附帶的法定業權或任何重大責任作出調查。

我們進行估值時，我們依賴 貴公司的中國法律顧問重慶百君律師事務所就物業權益的法定業權提供的法律意見。

本報告所披露的所有法律文件(如有)僅供參考，我們對於本報告所載有關物業權益的法定業權的任何法律事宜概不負責。

## 限制條件

我們曾視察該物業。然而，我們並無進行土質調查，以釐定任何未來物業發展的地面狀況及設施等等是否合適。我們估值乃以該等方面均符合要求及於建設期間不會產生任何非經常性支出或延誤為基準。我們並無測試任何設施。

我們並無進行詳細的實地測量，以核實相關物業的土地或樓宇面積是否準確，惟已假設我們所獲提供的法律文件所示面積均屬準確。基於我們對類似物業估值的經驗，我們認為所作假設均屬合理。所有文件及合約僅供參考，而所有尺寸、量度及面積均為約數。

經查察所有相關文件後，我們在很大程度上依賴 貴公司及重慶同景置業有限公司(「同景置業」)所提供的資料，亦接納我們所獲有關該物業的圖則批文、法定公告、地役權、年期、佔用情況、地盤與樓面面積及辨認等事宜的意見。我們並無理由懷疑 貴公司及同景置業提供予我們的資料是否真實準確。我們亦獲 貴公司及同景置業告知，所提供的資料並無遺漏任何重大因素。我們認為我們已獲提供充足資料以令我們達致知情意見，而我們並無理由懷疑有任何重要資料被隱瞞。

我們的估值並無考慮所估物業權益的任何抵押、按揭或所欠負債項，或出售成交時可能涉及的任何開支或稅項。除另有說明外，我們假設物業權益並無附帶任何可影響其價值的繁重產權負擔、限制及支銷。

由於該物業位於中國，其物業市場相對地較為不發達，上述假設往往會根據不完善市場憑證作出。故因應所作出的假設，物業權益可能被賦予不同範圍的價值。雖然我們在達致估值時已作出專業判斷，然而報告讀者務須謹慎考慮估值報告所披露的有關假設的性質，而於詮釋估值報告時亦應審慎行事。

## 估值意見

物業權益的估值金額已於隨附的估值證書中列示。

## 備註

我們根據獲普遍採納的估值程序進行估值，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第五章及應用指引第12項的規定。

我們對物業權益進行估值時，已遵照由香港測量師學會頒佈的香港測量師學會物業估值準則(二零零五年第一版)的規定。

所有金額以中國人民幣(人民幣)列值。

隨函附奉估值證書。

本估值報告已按我們的一般服務條件發出。

此致

香港北角  
馬寶道28號  
華匯中心7樓  
中渝置地控股有限公司  
董事會 台啟

代表  
漢華評值有限公司  
高級董事  
吳賢德

*MSc MHKIS MRICS MCIREA*  
註冊專業測量師(產業測量組)  
謹啟

二零一二年一月九日

附註：吳賢德先生為英國皇家特許測量師及香港註冊專業測量師，擁有逾21年香港物業估值經驗及5年中國物業估值經驗。

## 估值證書

## 已訂約由同景共好持有作未來發展的物業

於二零一一年  
十二月十六日  
現況下的資本值

物業	概況及年期	估用詳情	現況下的資本值
位於中國重慶璧山縣綠島新區養魚村2、3及4社(郵編402760)，名為BS11-1J-024及BS11-1J-025的兩幅土地	<p>該物業由兩幅相鄰土地組成，總佔地面積約為219,960平方米。兩幅土地位於雙星大道以北及東林大道以東及以西，毗鄰璧山縣的未來商業中心區。</p> <p>貴公司及同景置業表示，該物業擬發展成一個住宅及商業發展項目，計劃建築面積約659,881平方米。</p> <p>該物業的土地使用權已訂約以50年年期授出，作其他普通商品住房用途，以及40年作其他商服用途。</p>	該物業現在空置。	無商業價值

## 附註：

1. 根據由同景置業與璧山縣公共資源交易中心於二零一一年五月二十五日訂立的兩份公共資源成交確認書(璧公交易發[2011]3及4號)，同景置業已取得該物業土地使用權的受讓人資格(作住宅用途)，總代價為人民幣1,000,000,000元。
2. 根據同景共好與璧山縣國土資源和房屋管理局於二零一一年十二月三十日訂立兩份國有土地使用權出讓合同(渝地[2011](璧山)第31及32號)(「合同」)，該物業(總佔地面積約219,960平方米)之土地使用權已訂約授予同景共好以50年年期授出作其他普通商品住房用途，及40年作其他商服用途，總代價為人民幣1,000,000,000元。合同包含(其中包括)下列主要契諾。
  - a. 其他普通商品住房用途之土地總面積：約175,968平方米；
  - b. 其他商服用途之土地總面積：約43,992平方米；
  - c. 最大總建築面積：約659,881平方米；
  - d. 容積率：不高於3及不低於1；
  - e. 地盤覆蓋率：BS11-1J-024號土地為不高於35%，BS11-1J-025號土地為不高於30%；
  - f. 施工日期：二零一二年六月十日前(BS11-1J-024號土地)及二零一二年七月十日前(BS11-1J-025號土地)；及
  - g. 完工日期：二零一五年六月十日前(BS11-1J-024號土地)及二零一五年七月十日前(BS11-1J-025號土地)。

3. 根據璧山縣規劃局於二零一一年四月二十二日發出的兩份建設用地規劃條件函(璧規地函[2011] 13及14號)，該物業須遵守(其中包括)下列主要契諾。
  - a. 高度限制：部份60米，部份80米；
  - b. 用途：住宅，最多10%建築面積可用作商業金融業、商務及辦公、文化及娛樂用途；及
  - c. 公用設施：派出所、廢物轉運站及公廁，位於BS11-1J-025號土地。
4. 我們已獲提供 貴公司中國法律顧問有關物業權益的法律意見，當中包括(但不限於)下列各項：
  - a. 同景共好由同景置業擁有51%，並由重慶新華書店集團房地產開發公司(「新華書店」)擁有49%；
  - b. 根據同景共好的公司章程，同景共好的利潤將按51%及49%的權益比例分別攤分子同景置業及新華書店；
  - c. 同景共好持有有效的經營商業執照；
  - d. 根據該兩份公共資源成交確認書，同景置業已於二零一一年五月二十五日取得土地BS11-1J-024及BS11-1J-025的土地使用權的受讓人資格。同景置業已將受讓人資格轉授予其子公司 - 同景共好；
  - e. 同景共好已於二零一一年六月至二零一一年十二月二十三日期間結付兩幅土地之部份土地出讓金人民幣538,970,000元；
  - f. 根據合同，璧山縣國土資源和房屋管理局同意授出上述兩幅土地BS11-1J-024號及BS11-1J-025號之土地使用權予同景共好。兩幅土地之部分以50年年期授出作其他普通商品住房用途，而部分以40年年期授出作其他商服用途。兩幅土地之土地出讓金須分為兩期結清。首期須於二零一一年十二月二十三日前結清，而第二期須於二零一二年六月二十五日前結清；
  - g. 同景共好已與璧山縣國土資源和房屋管理局簽訂合同，並已根據合同所載規定支付土地出讓金之首期；
  - h. 同景共好於二零一二年六月二十五日前結清土地出讓金之第二期，同景共好將可就兩幅土地申請國有土地使用權證並取得相應的地使用權；及
  - i. 同景共好在取得兩幅土地的國有土地使用權證，並完成各項開發手續後，同景共好將有權進行有關土地之房地產開發活動。
5. 考慮到上述法律意見，加上尚未取得該物業的長期土地使用權的事實，我們並無就該物業賦予商業價值。然而，僅供參考用途，假設尚未支付之土地出讓金已全數結清，全部相關業權證書已經取得，該物業又可予自由轉讓，我們認為該物業於估值日期的資本值應為人民幣1,040,000,000元。
6. 該物業的實地視察於二零一一年十二月二十日由註冊專業測量師陳雲玉女士進行。

## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照《上市規則》的規定而提供有關本公司的資料。各董事對本通函所載資料的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，本通函所載資料在所有重大方面均為準確及完整，並無誤導或欺詐成份，亦無遺漏任何其他事實，致使本通函或其所載的任何聲明有誤導成份。

## 2. 權益披露

於最後實際可行日期，本公司董事及主要行政人員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、相關股份及債券中，擁有須根據《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）；或須根據《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及淡倉如下：

### 於本公司之權益(好倉)

董事名稱	股份權益		根據購股權 可認購之 相關股份權益 <sup>3</sup>	權益合計	概約百分比 <sup>4</sup>
	個人權益	公司權益			
張松橋	—	1,294,165,207 <sup>1及2</sup>	—	1,294,165,207	50.87
林孝文	311,000	—	43,039,000	43,350,000	1.70
曾維才	3,314,000	—	—	3,314,000	0.13
梁振昌	534,000	—	1,500,000	2,034,000	0.08
梁偉輝	—	—	3,000,000	3,000,000	0.12
潘浩怡	104,000	—	2,000,000	2,104,000	0.08
胡匡佐	—	—	1,800,000	1,800,000	0.07

附註：

- 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，而渝港則由中渝實業有限公司（「中渝」）、Timmex Investment Limited（「Timmex」）及張松橋先生（「張先生」）合共持有44.06%權益。基於張先生於中渝擁有間接股權，彼被視為擁有由Regulator所持相同數目股份之權益。由於張先生擁有Timmex之100%實益權益，故彼亦被視為擁有由Timmex透過Regulator所持相同數目股份之權益。

該等股份中之1,039,925,571股乃透過張先生全資擁有之興業有限公司（「興業」）持有。故彼亦被視為擁有由興業擁有權益之相同數目股份之權益。

2. 張先生、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先生及其家屬。Prize Winner Limited由張先生及其聯繫人士實益擁有。張先生擁有Timmex之100%實益權益。

3. 有關董事於本公司購股權之權益詳情如下：

董事名稱	行使期	每股行使價 (每股港元)	授出而未行使之 購股權數目
林孝文	07-05-2009至06-05-2019	3.27	17,500,000
	03-09-2010至02-09-2020	3.31	21,539,000
	01-01-2011至02-09-2020	3.31	4,000,000
梁振昌	03-09-2010至02-09-2020	3.31	1,500,000
梁偉輝	03-09-2010至02-09-2020	3.31	3,000,000
潘浩怡	03-09-2010至02-09-2020	3.31	2,000,000
胡匡佐	03-09-2010至02-09-2020	3.31	1,800,000

4. 概約百分比指董事的權益合計佔本公司已發行股本的百分比(取自小數點後兩個位)。

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，本公司董事或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。

於最後實際可行日期，概無董事或擬委任董事於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日(即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期)起已收購、出售或租賃或擬收購、出售或租賃之任何資產中擁有任何直接或間接權益。

於最後實際可行日期，概無董事擁有與本集團業務有關的合約或安排構成重大權益。

### 3. 根據《證券及期貨條例》股東須披露之權益及淡倉

於最後實際可行日期，根據本公司之董事及最高行政人員所知，下列人士（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	概約百分比 <sup>4</sup>
<b>(a) 好倉</b>			
Regulator	實益擁有人	254,239,636 <sup>1</sup>	9.99
Yugang International (B.V.I.) Limited (「Yugang-BVI」)	受控公司之權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.99
渝港	受控公司之權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.99
中渝	受控公司之權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.99
Palin Holdings Limited (「Palin」)	受控公司之權益	254,239,636 <sup>1</sup>	9.99
興業	實益擁有人	1,039,925,571 <sup>2</sup>	40.88
T. Rowe Price Associates, Inc. and its Affiliates	投資經理	154,854,000	6.09
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人及保管人 — 法團／核准借出代理人	176,275,406 <sup>3</sup>	6.93
<b>(b) 淡倉</b>			
JPMorgan Chase & Co.	實益擁有人	4,180,460	0.16

附註：

- 上文所示分別由Regulator、Yugang-BVI、渝港、中渝及Palin持有之權益乃屬同一批股份權益。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及張先生合共擁有渝港44.06%權益，中渝、Timmex及Palin由張先生控制。上述權益已包括在上述標題為「權益披露」一節中「於本公司之權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份之權益。

張先生、林曉露先生、梁宇銘先生及王溢輝先生為渝港之董事。

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

2. 此等股份已包括在上文「權益披露」一節中「於本公司之權益(好倉)」一段所披露張先生於本公司股份之權益。
3. 在176,275,406股股份權益中，JPMorgan Chase & Co.作為實益擁有人持有4,180,460股股份權益，並以保管人—法團／核准借出代理人持有172,094,946股股份權益。172,094,946股為可供借貸的股份。
4. 概約百分比指股東持有的股份數目或淡倉佔本公司已發行股本的百分比(取自小數點後兩個位)。

於最後實際可行日期，據本公司董事及最高行政人員所知，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在本集團任何其他成員公司股東大會上投票之任何類別股本(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	20.8
海天環球有限公司	黃罡	10.0
Theme Production House Limited	易昌展	24.0
Theme Production House Limited	周海燕	25.0
凱港投資有限公司	迅平有限公司	15.0
成都國嘉志得置業有限公司	四川省國嘉地產有限公司	49.0
雲南中渝置地發展有限公司	雲南光華投資有限公司	30.0
四川經都置業有限公司	貴州亨特房地產開發有限公司	40.0
重慶同景置業有限公司	同景集團有限公司	49.0
重慶同景文龍置地有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0
重慶同景文浩置業有限公司	重慶新華書店集團房地產開發公司	49.0

除上文所披露者外，於最後實際可行日期，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。

#### 4. 專家之資格及同意書

以下為名列本通函之專家之資格或本通函所載之意見或建議：

名稱	資格
申銀萬國	一家獲《證券及期貨條例》許可下進行第1類（證券交易）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動的持牌法團
漢華評值	專業估值師

申銀萬國及漢華評值已分別就本通函之刊發發出書面同意書，表示同意按本通函現時之形式及內容載入其意見或函件及引述其名稱，且迄今並無撤回該同意書。

申銀萬國及漢華評值並無於本集團任何成員公司擁有任何股權或可認購或提名他人認購本集團任何成員公司之證券的權利（不論可否依法執行）。

申銀萬國及漢華評值概無於本集團任何成員公司自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來所買賣或租賃或擬買賣或租賃之任何資產中直接或間接擁有任何權益。

#### 5. 競爭利益

於最後實際可行日期，概無董事或彼等各自之聯繫人士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權益。

#### 6. 服務合約

於最後實際可行日期，概無董事與本集團訂有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（法定賠償除外）之合約）。

#### 7. 重大不利變動

於最後實際可行日期，據董事所知，自二零一零年十二月三十一日（即本集團最近期刊發之經審核賬目之編製日期）以來，本集團之財政或經營狀況均無任何重大不利變動。

## 8. 其他資料

- (a) 本公司之註冊辦事處為Clarendon House, 2 Church Street, Hamilton HM 11, Bermuda。
- (b) 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。
- (c) 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。
- (d) 本通函之中英文本如有歧義，概以英文本為準。

## 9. 備查文件

直至及包括二零一二年一月二十六日止期間的正常營業時間內，閣下可於本公司(地址為香港北角馬寶道28號華匯中心7樓)查閱下列文件之副本：

- (a) 本公司組織大綱及新細則副本；
- (b) 本公司截至二零零九年及二零一零年十二月三十一日止年度各年之綜合經審核賬目；
- (c) 通函副本；
- (d) 增資協議；
- (e) 獨立董事委員會函件，全文載於本通函第10頁；
- (f) 申銀萬國函件，全文載於本通函第11至20頁；
- (g) 由漢華評值發出之物業估值報告，全文載於本通函第21至25頁；及
- (h) 本附錄所述由申銀萬國及漢華評值發出之書面同意書。