

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

(於百慕達註冊成立的有限公司)

網址：www.ccland.com.hk

(股份代號：1224)

須予披露交易

於 2013 年 5 月 9 日，本集團已訂立以下協議：

- (i) 第一收購協議以總代價人民幣 320,000,000 元（相等於約 400,000,000 港元）向賣方一購入榮邦全部已發行股本以及其所結欠的股東貸款；
- (ii) 第二收購協議以總代價人民幣 230,000,000 元（相等於約 287,500,000 港元）向賣方二購入西安星創全部股本權益連同承諾向西安星創提供一筆借款以供西安星創償還一筆結欠獨立第三方的借款；及
- (iii) 出售協議以總代價人民幣 69,000,000 元（相等於約 86,250,000 港元）促使向騰瑞出售貴陽物業公司全部股本權益。

一般事項

於收購事項項下，本集團將購入西安物業公司全部股本權益的 100% 最終實益權益，包括由賣方一透過榮邦持有的西安物業公司 60% 權益，以及由賣方二透過西安星創持有的西安物業公司 40% 權益。根據《上市規則》，為交易分類而言，收購事項將被合併計算並被視為一項交易。由於適用百分比率於合併後超過 5% 但少於 25%，根據《上市規則》收購事項項下擬進行的交易構成本公司須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定。

而出售事項由於並無適用百分比率超過 5%，其將不會構成本公司須予公佈的交易，本公告有關出售事項的披露乃基於自願基礎作出。

1. 收購事項

A. 第一收購協議

1.1 日期

2013 年 5 月 9 日

1.2 訂約方

賣方： 鴻基投資有限公司（賣方一）

買方： 億中

賣方一為中國新能源動力（一間於百慕達註冊成立的公司，其股份於聯交所主板上市）的間接全資附屬公司。就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，賣方一、中國新能源動力及其控股股東為獨立第三方。

1.3 將予收購的資產

榮邦已發行股本的全部權益以及其所結欠的股東貸款。

1.4 代價

億中應付的總代價為人民幣 320,000,000 元（相等於約 400,000,000 港元），其中金額相等於第一收購事項完成時股東貸款的本金金額，將作為股東貸款的代價；餘額則作為榮邦已發行股本全部權益的代價。

總代價須由億中向賣方一或按賣方一的指示以人民幣或港元現金（以適用匯率計算），按照以下方式悉數支付：

- (i) 人民幣80,000,000元（相等於約100,000,000港元），作為可退還保證金及支付代價的部份款項，於賣方一通知億中已達成下文第1.5段題為「第一收購事項的條件」第(i)分段的先決條件後三(3)日期屆滿當日或之前支付；
- (ii) 人民幣80,000,000元（相等於約100,000,000港元），於第一收購事項完成日期後九(9)個月當日或之前支付；
- (iii) 人民幣80,000,000元（相等於約100,000,000港元），於第一收購事項完成日期後十二(12)個月當日或之前支付；
- (iv) 人民幣80,000,000元（相等於約100,000,000港元），於第一收購事項完成日期後十八(18)個月當日或之前支付；

1.5 第一收購事項的條件

第一收購事項完成須取決於以下先決條件的有條件達成（或豁免，如適用及視情況而定），其中包括：

- (i) 根據《上市規則》的規定，賣方一獲得中國新能源動力股東的任何所需批准以批准(a)第一收購協議及由賣方一履行其項下擬進行的所有交易及(b)終止管理協議（如需要）；
- (ii) 根據《上市規則》的規定，億中獲得本公司股東的任何所需批准以批准第一收購協議及由億中履行其項下擬進行的所有交易（如適用）；

- (iii) 賣方一及億中獲得雙方或任何一方所有所需的政府機關及法例規定的批准或同意（或豁免）以根據適用法例完成第一收購協議項下擬進行的交易，而且全部該等批准或同意（或豁免）並未被撤回或取消；
- (iv) 賣方一獲得其所有所需的第三方（包括享有任何優先購買權的該等人士）的批准或同意（或豁免）以完成第一收購協議項下擬進行的交易，而且全部該等批准或同意（或豁免）並未被撤回或取消；
- (v) 完成有關榮邦及西安物業公司的盡職調查，而億中對其結果感到滿意（須合理行事）；
- (vi) 第二收購協議已成為無條件；
- (vii) 出售協議已成為無條件（惟要求第一收購協議成為無條件的條件除外）；及
- (viii) 賣方一提供證據以向億中合理證明管理協議已根據其條款被終止，並且根據管理協議並無出現持續針對榮邦的索償、結欠款項或其他責任。

億中及賣方一可以協議豁免若干先決條件的整體或部份，包括以上第（v）至第（viii）分段；但是若干其他先決條件，包括以上第（i）至第（iv）分段則於任何情況下均不可獲豁免。除若干先決條件可於完成時同時達成外，倘任何先決條件於最後完成日期或億中與賣方一書面同意的其他日期當日或之前未能達成或獲豁免，第一收購協議將立即自動終止並不再有效及訂約方將不可對另一方作任何索償或負有責任，惟任何有關第一收購協議的先前違約除外，以及賣方一須於三（3）個營業日內退還保證金予億中。

1.6 完成第一收購事項

根據第一收購協議有關條文，第一收購事項的完成將於所有先決條件達成（或豁免，視情況而定）當日後的第五（5）個營業日（或億中與賣方一書面同意或由非違約方根據第一收購協議有關條文推遲的其他營業日）進行。

B. 第二收購協議

1.7 日期

2013年5月9日

1.8 訂約方

賣方： 黃鷹女士（賣方二）

買方： 四川中渝

就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，賣方二為獨立第三方。

1.9 將予收購的資產

西安星創全部股本權益，連同承諾向西安星創提供一筆借款，以供西安星創償還一筆結欠獨立第三方的借款。

1.10 代價

總代價為人民幣230,000,000元（相等於約287,500,000港元），包括：

- (i) 人民幣 10,000,000 元（相等於約 12,500,000 港元）為收購西安星創全部股本權益的代價；及
- (ii) 人民幣 220,000,000 元（相等於約 275,000,000 港元）為四川中渝已承諾向西安星創提供的一筆借款，以供西安星創償還一筆結欠獨立第三方的借款。

作為收購西安星創全部股本權益的代價應佔部份將由四川中渝以以下方式支付：

- (i) 人民幣 5,000,000 元（相等於約 6,250,000 港元）將於簽署第二收購協議後三（3）個工作日內支付予賣方二；及
- (ii) 餘額人民幣 5,000,000 元（相等於約 6,250,000 港元）將於第二收購事項完成後五（5）個工作日內支付予賣方二。

作為四川中渝承諾向西安星創提供的借款將由四川中渝以以下方式提供：

- (i) 人民幣 110,000,000 元（相等於約 137,500,000 港元）將於西安星創就批准轉讓西安星創全部股本權益向有關機關申請登記後三（3）個工作日內提供予西安星創；及
- (ii) 人民幣 110,000,000 元（相等於約 137,500,000 港元）將於第二收購事項完成後五（5）個工作日內提供予西安星創。

1.11 第二收購事項的條件

第二收購事項完成須取決於以下先決條件的有條件達成，其中包括：

- (i) 賣方二獲得西安星創及/或西安物業公司股東或董事的任何所需批准以批准第二收購協議及履行其項下擬進行的所有交易；
- (ii) 根據《上市規則》的規定，四川中渝獲得本公司股東的任何所需批准以批准第二收購協議及由四川中渝履行其項下擬進行的所有交易（如適用）；

- (iii) 賣方二獲得其所有所需的政府機關及法例規定的批准或同意以完成第二收購協議項下擬進行的交易；及
- (iv) 如需要，賣方二獲得其所有所需的第三方的批准或同意以完成第二收購協議項下擬進行的交易。

1.12 完成第二收購事項

根據第二收購協議的有關條文，於達成所有先決條件的日期後三（3）個工作日內，賣方二將促使西安星創向有關機關提交關於批准轉讓西安星創全部股本權益的申請登記，並於其後五（5）個工作日內獲得所有所需的批准或同意以及完成所有於國家工商行政管理局的登記。

C. 釐定收購事項代價的基準

就分別收購地塊的 60%及 40%權益而言，第一收購事項的實際成本約人民幣 320,000,000 元（相等於約 400,000,000 港元），而第二收購事項的實際成本約人民幣 230,000,000 元（相等於約 287,500,000 港元）。因此，地塊的合併實際成本對本集團而言為人民幣 550,000,000 元（相等於約 687,500,000 港元）。每平方米樓面地價對本集團而言約人民幣 1,050 元（相等於約 1,313 港元）。收購事項的合併代價亦較由一獨立專業估價機構所評估該地塊於 2013 年 3 月 31 日的市價人民幣 555,000,000 元（相等於約 693,750,000 港元）或每平方米人民幣 1,060 元（相等於約 1,325 港元）約有 1%的折讓。

第一收購事項及第二收購事項各自的代價乃經億中與賣方一及四川中渝與賣方二之間獨立進行公平磋商後釐定。總代價將由本集團的內部資源撥付。董事認為，經考慮載於下文第 4 段題為「收購事項的理由及裨益」中有關收購事項的策略性影響，以及總收購成本對本集團而言較地塊的市價人民幣 555,000,000 元（相等於約 693,750,000 港元）約有 1%的折讓，不論是以個別或整體而言，收購事項的總代價屬公平合理。

2. 賣方一的資料

就董事所深知，賣方一為一間投資控股公司。賣方一的最終控股公司中國新能源動力為一間投資控股公司，其附屬公司主要從事證券投資及物業發展業務。

3. 榮邦、西安星創及西安物業公司的資料

榮邦為一間根據英屬處女群島法律註冊成立的有限公司，由賣方一合法及實益全資擁有。榮邦為一間投資控股公司並為西安物業公司 60%股本權益的登記及實益擁有人。榮邦的唯一業務為擁有西安物業公司的 60%權益。

西安星創為一間於中國成立的公司，現時註冊及已繳資本為人民幣 10,000,000 元（相等於約 12,500,000 港元），賣方二為西安星創的唯一登記及實益擁有人。西安星創為西安物業公司 40% 股本權益的登記及實益擁有人。西安星創的唯一業務為擁有西安物業公司 40% 權益。

西安物業公司為一間於中國成立的公司，現時註冊資本為人民幣 120,000,000 元（相等於約 150,000,000 港元），其中人民幣 64,001,920 元（相等於約 80,002,000 港元）已悉數繳付。西安物業公司分別由榮邦及西安星創直接擁有 60% 及 40%。西安物業公司的主要業務為擁有及發展西安項目。西安物業公司擁有地塊的土地使用及開發權。地塊 A 佔地面積約 134,357 平方米，為期 70 年，作住宅用途，地積比率為 3.23；而地塊 B 佔地面積約 19,739 平方米，為期 40 年，作商業用途，地積比率為 4.55。西安項目的發展包括高尚住宅及商業物業並將分期發展，第一期的工程已於 2012 年第二季度展開。

西安物業公司的財務摘要及營運業績如下：

	截至2012年 12月31日止 12個月 人民幣千元 (經審核)	截至2011年 12月31日止 12個月 人民幣千元 (經審核)
營業額	5	10
稅前虧損	(9,021)	(6,365)
淨虧損	(9,021)	(6,365)
	於2012年 12月31日 人民幣千元 (經審核)	於2011年 12月31日 人民幣千元 (經審核)
總資產	251,888	229,254
總負債	47,253	29,600
淨資產	204,635	199,654

4. 收購事項的理由及裨益

除主要城市重慶及成都外，本集團亦已在中國西部二線城市進佔有利位置，持續的城市化及生活水平提升令該地區的物業市場持續增長。西安作為中國西部市區人口最多的城市及本地生產總值增長於中國排名前列的城市，一直領先於該區的發展。西安項目位於西安北部，是中國國務院於 2009 年正式批准規劃的西安—咸陽都市一體化發展計劃的核心區域。按照發展計劃，西安將擴展為超級城市，成為中國中西部經濟發展的龍頭。董事相信收購事項將為本集團於中國西部提供另一有力據點，以及加強本集團的物業組合，從而與本公司拓展其於中國西部的優質土地儲備及房地產發展的業務策略一致。

於收購事項完成後，西安物業公司、榮邦及西安星創將成為本公司的間接全資附屬公司，其資產和負債以及利潤和虧損將綜合計入本公司的綜合財務報表內。倘出現只完成第一收購事項的情況，榮邦將成為本公司的間接全資附屬公司，而西安物業公司則成為本公司的非全資附屬公司，其資產和負債以及利潤和虧損將綜合計入本公司的綜合財務報表內。倘出現只完成第二收購事項的情況，西安星創將成為本公司的間接全資附屬公司，其資產和負債以及利潤和虧損將綜合計入本公司的綜合財務報表內，而西安物業公司將成為本公司的聯營公司並將會採用權益會計法處理本公司於西安物業公司的投資。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項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. 出售事項

5.1 日期

2013年5月9日

5.2 訂約方

賣方： 凱港

買方： 騰瑞或其指定的中國新能源動力的全資附屬公司（「目標買方」）

騰瑞為中國新能源動力的間接全資附屬公司。就董事經作出一切合理查詢後所深知、所悉及所信，騰瑞、中國新能源動力及其控股股東為獨立第三方。

5.3 出售的資產

出售協議項下貴陽物業公司全部股本權益，及預售協議項下的貴陽項目。

貴陽物業公司為一間於2013年4月在中國成立的公司，現時註冊及已繳資本為人民幣1,000,000元（相等於約1,250,000港元）。貴陽物業公司由貴陽中渝全資擁有，而貴陽中渝則為本公司持有85%權益的附屬公司。除購買貴陽項目的預售協議外，貴陽物業公司自成立後並無訂立任何其他協議或進行任何其他商業活動。根據預售協議，於2013年12月31日之前，貴陽物業公司將一筆過支付人民幣68,000,000元（相等於約85,000,000港元）的購買款項，而貴陽中渝將交付貴陽項目。迄今為止，貴陽項目的主體結構已完成並已封頂。根據最新的發展日程，現時預計交付貴陽項目予貴陽物業公司可能於2013年7月底前進行，但是實際交付日期將取決於貴陽項目的工程進度。

5.4 代價

出售事項的總代價為人民幣 69,000,000 元（相等於約 86,250,000 港元），其中人民幣 68,000,000 元（相等於約 85,000,000 港元）為預售協議項下貴陽中渝應收的購買款項；餘額人民幣 1,000,000 元（相等於約 1,250,000 港元）則作為出售貴陽物業公司全部股本權益的代價。作為出售貴陽物業公司全部股本權益的代價的應佔部份將於出售事項完成當日悉數由目標買方或以其名義支付予貴陽中渝或按貴陽中渝的指示支付。

總代價由訂約方之間按公平原則磋商並經參考貴陽物業公司的註冊及已繳資本以及中渝·第一城第一期商業區域近期售予其他買家的預售價格而釐定，董事認為代價屬公平合理。

5.5 先決條件

出售事項完成須取決於以下先決條件的有條件達成（或豁免，視情況而定），其中包括：

- (i) 根據《上市規則》的規定，凱港獲得本公司股東的任何所需批准以批准出售協議及履行其項下擬進行的所有交易（如適用）；
- (ii) 根據《上市規則》的規定，騰瑞獲得中國新能源動力股東的任何所需批准以批准出售協議及履行其項下擬進行的所有交易；
- (iii) 凱港及騰瑞獲得訂約方或任何一方所有所需的政府機關及法例規定的批准或同意（或豁免）以根據適用法例完成其項下擬進行的交易，而且所有該等批准或同意（或豁免）並未被撤回或取消；
- (iv) 凱港獲得其所有所需的第三方的批准或同意（或豁免）以完成其項下擬進行的交易（包括享有任何優先購買權的該等人士），而且所有該等批准或同意（或豁免）並未被撤回或取消；
- (v) 完成有關貴陽物業公司的盡職調查，而其結果為騰瑞滿意（須合理行事），包括騰瑞可能合理地要求騰瑞獲得由其所認可的中國律師事務所提供的中國法律意見書；
- (vi) 第二收購協議已成為無條件；
- (vii) 第一收購協議已成為無條件（惟要求出售協議成為無條件的條件除外）；
- (viii) 賣方一已收到，或根據其指示收到第一收購協議項下的保證金；及
- (ix) 騰瑞已支付或促使向貴陽中渝，或按貴陽中渝的指示，支付預售協議項下貴陽物業公司到期及應付的全部款項，並根據預售協議交付貴陽項目的空置管有權予貴陽物業公司。

凱港及騰瑞可以協議豁免若干先決條件的整體或部份，包括以上第(v)至第(vii)分段；但是若干其他先決條件，包括以上第(i)至第(iv)，第(viii)及第(ix)分段則於任何情況下均不可獲豁免。除若干先決條件可於完成時同時達成外，倘任何先決條件於最後完成日期或凱港與騰瑞書面同意的其他日期當日或之前未能達成或獲豁免，出售協議將立即自動終止並不再有效，及訂約方不可對另一方作任何索償或負有責任，惟任何有關出售協議的先前違約除外。

5.6 完成出售事項

根據出售協議的有關條文，出售事項完成須於所有先決條件達成（或豁免，視情況而定）當日後的第五（5）個營業日（或凱港與騰瑞書面同意的或由非違約方根據出售協議的有關條文推遲的其他營業日）進行。

6. 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以及財務投資。

7. 一般事項

於收購事項項下，本集團將購入西安物業公司全部股本權益的100%最終實益權益，包括由賣方一透過榮邦持有的西安物業公司60%權益，以及由賣方二透過西安星創持有的西安物業公司40%權益。根據《上市規則》，為交易分類而言，收購事項將被合併計算並被視為一項交易。由於適用百分比率於合併後超過5%但少於25%，根據《上市規則》收購事項項下擬進行的交易構成本公司須予披露的交易，須遵守申報及公告的規定。

而出售事項由於並無適用百分比率超過5%，其將不會構成本公司須予公佈的交易，本公告有關出售事項的披露乃基於自願基礎作出。

8. 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：

「收購事項」	指	第一收購事項及第二收購事項
「榮邦」	指	榮邦投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「億中」	指	億中投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，由本公司間接全資擁有
「董事會」	指	董事會

「營業日」	指	香港持牌銀行一般開門營業的日子（不包括星期六或香港其他公眾假期及八號或以上熱帶氣旋警告訊號生效或於上午 9 時正至中午 12 時正仍然生效及於中午 12 時正或之前並無改掛較低警告訊號或「黑色」暴雨警告訊號生效或於上午 9 時正至中午 12 時正仍然生效及於中午 12 時正或之前並無停止）
「四川中渝」	指	四川中渝置地有限公司，一間於中國成立的有限公司，由本公司間接全資擁有
「中國新能源動力」	指	中國新能源動力集團有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市（股份代號：1041）
「本公司」	指	中渝置地控股有限公司，一間於百慕達註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「保證金」	指	根據第一收購協議，億中應付的金額為人民幣80,000,000元（相等於約100,000,000港元）的可退還保證金以及代價的部份款項；
「董事」	指	本公司的董事
「出售事項」	指	根據出售協議出售於貴陽物業公司全部股本權益予目標買方
「出售協議」	指	凱港與騰瑞就出售事項於 2013 年 5 月 9 日訂立的出售協議
「第一收購事項」	指	根據第一收購協議，億中向賣方一收購榮邦全部已發行股本以及其結欠的股東貸款總額
「第一收購協議」	指	億中與賣方一就第一收購事項於 2013 年 5 月 9 日訂立的買賣協議
「第一收購事項完成日期」	指	第一收購協議所載的所有先決條件達成後的第五（5）個營業日或賣方一與億中書面同意完成第一收購事項的其他營業日
「本地生產總值」	指	本地生產總值
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「貴陽項目」	指	由貴陽中渝於貴州省貴陽市觀山湖區國際會展中心北側的一幅土地上建設及發展的中渝·第一城地段 A 的商業大廈 A27 全棟

「貴陽物業公司」	指	貴陽鼎天投資諮詢有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司
「貴陽中渝」	指	貴陽中渝置地房地產開發有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司
「港元」	指	港元，香港的法定貨幣
「獨立第三方」	指	非本公司關連人士（定義見《上市規則》）及獨立於並與本公司及其關連人士無關連的獨立第三方
「地塊」	指	地塊 A 及地塊 B
「地塊 A」	指	一幅位於中國西安市未央區草灘農場東區佔地面積約 134,357 平方米作住宅用途為期 70 年的土地
「地塊 B」	指	一幅位於中國西安市未央區草灘農場東區佔地面積約 19,739 平方米作商業用途為期 40 年的土地
「《上市規則》」	指	《香港聯合交易所有限公司證券上市規則》
「最後完成日期」	指	2013 年 12 月 31 日下午 5 時正
「管理協議」	指	日期為 2010 年 11 月 29 日由榮邦及 Harvest Day Limited（日豐有限公司）訂立的協議，據此，Harvest Day Limited（日豐有限公司）同意就物業發展項目向榮邦提供專業管理及諮詢服務
「騰瑞」	指	騰瑞投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司
「中國」	指	中華人民共和國
「預售協議」	指	貴陽物業公司與貴陽中渝於 2013 年 4 月 1 日以人民幣 68,000,000 元（相等於約 85,000,000 港元）就購買貴陽項目訂立的預售協議
「人民幣」	指	人民幣，中國的法定貨幣
「國家工商行政管理局」	指	中國國家工商行政管理局，包括其分支及獲授權機關
「第二收購事項」	指	根據第二收購協議，四川中渝向賣方二收購西安星創全部股本權益，連同承諾向西安星創提供一筆借款，以供西安星創償還一筆結欠獨立第三方的借款

「第二收購協議」	指	四川中渝與賣方二就第二收購事項於 2013 年 5 月 9 日訂立的買賣協議
「股東貸款」	指	於第一收購事項完成日期，榮邦結欠賣方一的無抵押免息股東貸款，須於被要求時償還
「平方米」	指	平方米
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方一」	指	鴻基投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司
「賣方二」	指	黃鷹女士
「凱港」	指	凱港投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限公司，為本公司的間接附屬公司
「工作日」	指	中國政府機關或部門一般正常工作的日子（不包括星期六、星期日及公眾假期）
「西安項目」	指	名為西安渭濱花園的物業發展項目，包括在地塊上建設的高尚住宅及商業大廈
「西安物業公司」	指	西安遠聲實業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「西安星創」	指	西安星創置業有限公司，一間於中國成立的有限公司
「%」	指	百分比

承董事會命
副主席兼董事總經理
林孝文

香港，2013 年 5 月 9 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、梁振昌先生及梁偉輝先生；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教授。

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。

於本公告內，人民幣已按人民幣 1 元 = 1.25 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。