

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，概不對因本公告全部或任何部分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。



CHINA CHENGTONG DEVELOPMENT GROUP LIMITED

中國誠通發展集團有限公司

(於香港註冊成立之有限公司)

(股份代號：217)

須予披露交易 收回土地

於二零一四年七月三日交易時段後，本公司之非全資附屬公司大豐海港開發與大豐市土地儲備中心及大豐港委員會訂立兩份收回協議及與大豐港委員會及江蘇大豐訂立兩份補償協議，內容有關以人民幣219,920,000元（相等於港幣277,099,200元）的補償總額收回土地。

由於收回土地事項的相關適用百分比率（如上市規則所界定）高於5%但低於25%，收回土地事項構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下有關通知及公告的規定。

收回協議

於二零一四年七月三日交易時段後，本公司之非全資附屬公司大豐海港開發與大豐市土地儲備中心及大豐港委員會訂立收回協議及與大豐港委員會及江蘇大豐訂立補償協議，內容有關以人民幣219,920,000元（相等於港幣277,099,200元）的補償總額收回該等土地。

收回協議的主要條款實質相同並概列如下。

日期：

二零一四年七月三日

訂約方：

(i) 大豐市土地儲備中心；

(ii) 大豐港委員會；及

(iii) 大豐海港開發。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，大豐市土地儲備中心及大豐港委員會及彼等之最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。

標的事項：

大豐市土地儲備中心分別以人民幣87,800,000元（相等於港幣110,628,000元）及人民幣132,120,000元（相等於港幣166,471,200元）的補償金額向大豐海港開發收回A地塊及B地塊。

應付大豐海港開發的補償金額將由大豐港委員會支付。該等土地的土地使用權應被視為已於大豐海港開發收到全額支付之補償金額後移交大豐市土地儲備中心。大豐港委員會將督促大豐海港開發於收回協議生效日期後60日內將該等土地交付予大豐市土地儲備中心。

收回協議生效：

收回協議將於各訂約方簽署收回協議並取得其管理機構批准（包括大豐市人民政府批准、本公司董事會及本公司最終控股公司批准）後生效。

補償協議

與收回土地有關的補償協議的主要條款實質相同並概列如下。

日期：

二零一四年七月三日

訂約方：

(i) 大豐港委員會；

(ii) 大豐海港開發；及

(iii) 江蘇大豐。

據董事於作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，大豐港委員會及其最終實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士的第三方。由於江蘇大豐持有大豐海港開發33.33%之權益，故其為上市規則第14A章項下本公司附屬公司層面之關連人士。江蘇大豐為大豐市國有資產監督管理委員會之全資擁有國有企業。江蘇大豐、大豐市土地儲備中心及大豐港委員會之間概無法律或商業關係。

雙方的主要責任及義務：

根據補償協議：

- (i) 大豐港委員會須 (其中包括) 於(a)各補償協議生效日期後30個工作日內退還大豐海港開發就該等土地支付的土地使用稅，(b)與相關稅務機關協商以減少或豁免就收回土地應付的增值稅及商業稅及(c)與相關稅務機關協商退還大豐海港開發二零一四年已繳納企業所得稅之30% (統稱為「**稅項安排**」)；
- (ii) 大豐海港開發須 (其中包括) 將該等土地移交大豐市土地儲備中心；及
- (iii) 江蘇大豐須對大豐港委員會就補償協議項下所承擔的付款義務作出擔保，及倘大豐港委員會未能根據補償協議履行其付款義務，江蘇大豐須對大豐海港開發作出補償。

補償金額：

根據補償協議，A地塊及B地塊的補償金額分別為人民幣87,800,000元 (相等於港幣110,628,000元) 及人民幣132,120,000元 (相等於港幣166,471,200元)，該等金額將分兩期支付：

- (i) 補償金額的30% (即A地塊的人民幣26,340,000元 (相等於港幣33,188,400元) 及B地塊的人民幣39,636,000元 (相等於港幣49,941,360元)) 將於大豐海港開發向大豐市土地儲備中心交付各土地使用權證 (應於稅項安排獲悉數滿足後三個工作日內交付) 後三個工作日內支付；及
- (ii) 補償金額的剩餘部份 (即A地塊的人民幣61,460,000元 (相等於港幣77,439,600元) 及B地塊的人民幣92,484,000元 (相等於港幣116,529,840元)) 將於大豐海港開發向大豐市土地儲備中心交付各土地使用權證後60日內支付。

倘大豐港委員會未能根據補償協議披露的上述規定履行其責任，其須就逾期款項按日利率0.05%向大豐海港開發支付利息。

收回土地的補償金額乃由雙方參照該等土地附近其他類似土地的市價經公平磋商後達致。

該等土地之資料

A地塊為一塊位於中國江蘇省大豐市疏港公路南側的工業用地，地盤面積約為400,020平方米。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，該土地的賬面值為約人民幣6,480萬元 (相等於約港幣8,165萬元)。A地塊目前為空置且於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度並未產生任何收入或溢利。

B地塊為位於中國江蘇省大豐市海洋經濟開發區口岸服務區3號地塊的商住用地，地盤面積約為244,248平方米。

於二零一二年十二月三十一日及二零一三年十二月三十一日，該土地的賬面值為約人民幣1.1億元（相等於約港幣1.386億元）。B地塊目前為空置且於截至二零一三年十二月三十一日止兩個年度並未產生任何收入或溢利。

收回土地的理由及益處

本集團持有該等土地作為持作發展物業。董事（包括獨立非執行董事）認為收回協議及補償協議的條款屬公平合理。考慮到收回土地可實現的預期收益，董事（包括獨立非執行董事）認為收回土地符合本公司及其股東的整體利益。

收回土地事項的財務影響

根據該等土地於二零一三年十二月三十一日的賬面總值約人民幣174,800,000元（約相等於港幣220,248,000元），預計本集團將自收回土地事項實現賬面收益約人民幣45,120,000元（約相等於港幣56,851,200元）（須經審核且未考慮稅項安排中退回的稅金），即收回土地的補償金額總額與該等土地於二零一三年十二月三十一日的合併賬面值之間的差額。但收回土地事項實現之最終收益金額須經審核及基於完成時該土地的賬面值及稅項安排中實際退回的稅金。

所得款項用途

本集團擬將收回土地所得款項（經扣除其直接應佔的費用後）用作本集團的一般營運資金。

上市規則項下的涵義

大豐市土地儲備中心及大豐港委員會符合上市第19A.04條項下對中國政府機關之界定，因此並非本公司之關連人士。

鑒於(i)江蘇大豐非收回土地的主體；(ii)江蘇大豐加入作為補償協議一方的安排本質是江蘇大豐向大豐港委員會（而非本集團）提供財政資助；及(iii)即使江蘇大豐須承擔補償協議項下貨幣補償的付款義務，江蘇大豐將不會取得該等土地且該等土地仍將由大豐市土地儲備中心取得。江蘇大豐對大豐海港開發之補償安排將不會使收回土地構成本公司的一項關連交易。

由於收回土地事項的相關適用百分比率（如上市規則所界定）高於5%但低於25%，收回土地事項構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易，並須遵守上市規則項下有關通知及公告的規定。

有關本公司的資料

本集團的主要業務為大宗商品貿易、物業發展、物業投資、酒店及海上旅遊服務、融資租賃及煤炭貿易。

釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	董事會
「大豐市土地儲備中心」	大豐市土地儲備中心，大豐市國土資源局的直屬部門，負責大豐市的土地徵用與儲備
「本公司」	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「補償協議」	大豐港委員會、大豐海港開發及江蘇大豐於二零一四年七月三日就收回土地訂立的兩份補償協議
「關連人士」	具有上市規則所賦予的涵義
「大豐港委員會」	江蘇大豐港經濟開發區管理委員會，代表大豐市負責江蘇大豐港經濟開發區的整体開發及管理的管理機構
「大豐海港開發」	誠通大豐海港開發有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，為本公司持有66.67%權益的附屬公司
「董事」	本公司董事
「本集團」	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	港幣，香港法定貨幣
「香港」	中國香港特別行政區
「江蘇大豐」	江蘇大豐海港控股集團有限公司，一家於中國註冊成立的有限責任公司，其持有大豐海港開發33.33%的權益

「A地塊」	一塊位於中國江蘇省大豐市疏港公路南側的土地，地盤面積約為400,020平方米
「B地塊」	一塊位於中國江蘇省大豐市海洋經濟開發區口岸服務區3號地塊的土地，地盤面積約為244,248平方米
「該等土地」	A地塊及B地塊
「上市規則」	聯交所證券上市規則
「中國」	中華人民共和國
「收回土地」	根據收回協議及補償協議收回土地之安排
「收回協議」	大豐市土地儲備中心、大豐港委員會及大豐海港開發於二零一四年七月三日就收回土地訂立的兩份收回協議
「人民幣」	人民幣元，中國法定貨幣
「股東」	本公司股東
「平方米」	平方米
「聯交所」	香港聯合交易所有限公司
「%」	百分比。

於本公告內，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.00元兌港幣1.26元之匯率換算為港幣（僅供說明用途）。採用該匯率（如適用）乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
 董事總經理
王洪信

二零一四年七月三日

於本公告日期，執行董事為袁紹理先生、王洪信先生、王天霖先生和張斌先生；獨立非執行董事為常清先生、李萬全先生和陳尚禮先生。