

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佈的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈全部或任何部分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。



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)

關連交易一

重組項目公司

重組項目公司

於二零一零年二月十八日，中實、合營夥伴、鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地訂立協議，據此，訂約方有條件同意對鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地的股權結構及若干債務進行重組。於協議日期，中實為本公司的全資附屬公司，中實及合營夥伴分別擁有鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地各自80%及20%的註冊資本。

待重組完成後，鳳凰置地及泰豐置地均將成為本公司的全資附屬公司，本公司將不再擁有港龍置地的任何權益，而港龍置地將由合營夥伴全資擁有。

本集團收購鳳凰置地20%權益的應付收購價為人民幣10,000,000元（相等於港幣11,400,000元），本集團收購泰豐置地20%權益的應付收購價為人民幣6,600,000元（約等於港幣7,500,000元）。同時，本集團將向合營夥伴出售其於港龍置地的80%權益，代價為人民幣27,900,000元（約等於港幣31,800,000元）。

根據協議，亦將對港龍置地截至二零一零年一月三十一日止欠付本集團的債務以及鳳凰置地及泰豐置地截至二零一零年一月三十一日止欠付合營夥伴的債務進行重組，詳情見本公告下文「協議」一節內的「主要事項」一段所述。

一般資料

鑒於合營夥伴與本集團的上述關係，合營夥伴為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。由於若干適用百分比率超逾2.5%及所涉及金額價值超逾港幣10,000,000元，重組不符合上市規則第14A.31及14A.32條項下的任何豁免規定，故須遵守上市規則第14A章中有關申報、公佈及尋求獨立股東批准的規定。

本公司已獲得控股股東發出的有關重組的書面股東批准，截至本公佈日期，控股股東持有本公司已發行股本約54.8%。合營夥伴已確認彼或彼等任何聯繫人均非本公司任何證券的持有人，並承諾彼或彼等任何聯繫人待重組完成止均不會購買或獲得本公司任何證券。有鑒於此，倘就批准重組召開股東大會，概無任何本公司股東須放棄投票。根據上市規則第14A.43條，本公司已向聯交所申請一項豁免，即控股股東發出的書面批准可被接受以替代舉行股東大會來批准重組。

本公司將根據上市規則儘快向其股東寄發通函，當中載有(其中包括)有關重組的資料、本公司獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見及獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

緒言

董事會謹此宣佈，於二零一零年二月十八日，中實、合營夥伴、鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地訂立協議，據此，訂約方有條件同意對鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地的股權結構及若干債務進行重組。待重組完成後，鳳凰置地及泰豐置地將成為本公司的全資附屬公司，本公司將不再擁有港龍置地任何權益，而港龍置地將由合營夥伴全資擁有。

協議

協議主要條款摘要

日期：

二零一零年二月十八日

訂約方：

— 中實是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司之全資附屬公司，主要從事物業開發及投資控股。

— 合營夥伴

合營夥伴是一家於中國註冊成立的有限責任公司，並擁有鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地（各自為本公司附屬公司）各自20%權益。就董事經作出一切合理查詢後深知、全悉及確信，合營夥伴的主要業務為投資控股。合營夥伴已確認彼或彼等任何聯繫人均非本公司任何證券的持有人，並承諾彼或彼等任何聯繫人待重組完成止均不會購買或獲得本公司任何證券。

— 鳳凰置地是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司擁有80%權益的附屬公司，主要從事物業開發業務。

- 泰豐置地是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司擁有80%權益的附屬公司，主要從事物業開發業務。
- 港龍置地是一家於中國成立的有限責任公司，為本公司擁有80%權益的附屬公司，主要從事物業開發業務。

主要事項：

協議各方有條件同意進行重組，據此：

- (1) 中實將向合營夥伴收購鳳凰置地20%的權益；
- (2) 中實將向合營夥伴收購泰豐置地20%的權益；
- (3) 中實將向合營夥伴出售港龍置地80%權益；及
- (4) 下列截至二零一零年一月三十一日止欠付中實之債務將用於抵銷截至二零一零年一月三十一日止欠付合營夥伴之等額債務：

	欠付中實之債務 人民幣(百萬元)	欠付合營夥伴之債務 人民幣(百萬元)
鳳凰置地	不適用(附註1)	10.1
泰豐置地	不適用(附註1)	3.2
港龍置地	19.9	不適用(附註2)
港龍置地欠付(支付義務由合營夥伴代替)		
鳳凰置地(歸屬中實)的債務	0.3	無
總計：	<u>20.2</u>	<u>13.3</u>

附註：

1. 截至二零一零年一月三十一日止，鳳凰置地及泰豐置地分別欠付中實約人民幣72,100,000元及人民幣24,100,000元。
2. 截至二零一零年一月三十一日止，港龍置地欠付合營夥伴約人民幣2,600,000元。

倘若任何上述債務金額出現變動，則第二期付款(定義見下文「代價」一段)須按等額予以調整。

代價：

本集團收購鳳凰置地20%權益的應付收購價為人民幣10,000,000元(相等於港幣11,400,000元)，本集團收購泰豐置地20%權益的應付收購價為人民幣6,600,000元(約等於港幣7,500,000元)。

本集團向合營夥伴出售其於港龍置地80%權益的代價為人民幣27,900,000元(約等於港幣31,800,000元)。

中實及合營夥伴已同意相互抵銷上述支付義務，抵銷後合營夥伴就(i)出售鳳凰置地及泰豐置地各自20%權益及(ii)收購港龍置地80%權益應向本集團支付的淨額為人民幣11,300,000元(約等於港幣12,900,000元)。

除上述轉讓各公司權益之代價外，因上文「主要事項」一段所述債務轉讓及抵銷，合營夥伴應付本集團淨額約為人民幣6,900,000元(約等於港幣7,900,000元)。

因此，就重組而言，合營夥伴應付本集團總金額約為人民幣18,200,000元(約等於港幣20,800,000元) (「淨價」)。

協議條款規定合營夥伴須按下列方式向本集團以現金支付淨價：

- (1) 於簽署協議時需支付人民幣3,000,000元（約等於港幣3,400,000元）作為訂金（「**訂金**」）；
- (2) 於二零一零年二月二十八日或之前需支付約人民幣6,100,000元（約等於港幣7,000,000元）（「**首付款**」）；及
- (3) 於二零一零年三月三十一日或之前需支付約人民幣9,100,000元（約等於港幣10,400,000元）（「**第二期付款**」），或因上文「主要事項」一段所述債務金額出現變動而有所調整的淨價餘額。

先決條件及完成：

訂約方同意將鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地股權結構之變化於中國政府部門登記之日作為重組完成日期。

待滿足下列先決條件後，重組方告完成：

- (1) 鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地各自的董事會及股東均已批准重組；
- (2) 中實的董事會及股東已批准簽署協議；
- (3) 合營夥伴的董事會及股東已批准簽署協議；
- (4) 本公司的董事會及股東已按本公司章程及上市規則的要求批准重組；
- (5) 合營夥伴已就上文「代價」一段所述的淨價履行其支付義務；及

(6) 合營夥伴於重組完成前已結清港龍置地欠付本集團所有款項(如適用)。

協議任何一方均不可豁免以上任一先決條件。

倘上述任一先決條件於協議簽署後90日(或中實與合營夥伴協定的較晚日期)內未能達成，協議將失效，協議任何一方不得向其他各方提出任何索賠或追究責任。

倘(i)合營夥伴未能向本集團支付首付款及／或第二期付款；或(ii)本集團已履行其自身義務，促使達成上述第(1)、(2)及(4)項先決條件，而其他先決條件因合營夥伴的原因未能達成，本集團有權終止協議並保留訂金作為賠償。

釐定代價之基準

本集團就重組而應付或應收(視情況而定)的各項代價乃經訂約方公平磋商並參照以下因素後釐定：(i)(就擬收購的鳳凰置地及泰豐置地各20%權益而言)有關權益所佔相關合營公司註冊資本的金額；及(ii)(就擬出售的港龍置地80%權益而言)有關權益佔港龍置地註冊資本的金額以及較本集團對有關註冊資本的出資溢價約5.7%。

上述債務將按其各自的面值予以抵銷。

有關項目公司的資料

鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地均按照中實與合營夥伴於二零零八年七月三十一日訂立的若干合營文件於二零零八年八月十二日成立(有關成立此三間公司的詳情載於本公司日期為二零零八年八月二十一日的通函)。

於協議日期，鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地的註冊資本分別為人民幣50,000,000元、人民幣33,000,000元及人民幣33,000,000元。中實及合營夥伴分別擁有鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地各自註冊資本的80%及20%。

各項目公司主要在中國山東省諸城市地區從事物業開發業務。項目公司物業項目的進度如下：

項目公司名稱	物業項目地點	土地面積及許可用途	進度
鳳凰置地	中國山東省諸城市 密州西路東段北側	146,006平方米 作住宅用途	正在興建中，預期 第一期發展項目 工程將於二零一一年 上半年完成
泰豐置地	中國山東省諸城市 繁榮路西首北側	99,599平方米 作商業及住宅用途	規劃階段
港龍置地	中國山東省諸城市 和平街北段東側	73,331平方米 作住宅用途	規劃階段

截至二零零九年十二月三十一日止，由於所有物業開發項目均處於開發或規劃階段，鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地均無任何收入。

下表載列鳳凰置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料(根據中國公認會計準則編製)摘要：

	二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目前)	(226)	(1,404)
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目後)	(226)	(1,404)

截至二零零九年十二月三十一日止，鳳凰置地未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣135,200,000元及人民幣48,400,000元。

合營夥伴根據重組擬向本集團出售的鳳凰置地20%權益的原有成本約為人民幣20,000,000元(約等於港幣22,800,000元)，其中包括合營夥伴對鳳凰置地的註冊資本出資人民幣10,000,000元及合營夥伴向鳳凰置地墊支的股東貸款合共約人民幣10,000,000元。

下表載列泰豐置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料(根據中國公認會計準則編製)摘要：

	二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目前)	(29)	(430)
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目後)	(29)	(430)

截至二零零九年十二月三十一日止，泰豐置地未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣60,500,000元及人民幣32,500,000元。

合營夥伴根據重組擬向本集團出售的泰豐置地20%權益的原有成本約為人民幣9,800,000元(約等於港幣11,200,000元)，其中包括合營夥伴對泰豐置地的註冊資本出資人民幣6,600,000元及合營夥伴向泰豐置地墊支的股東貸款合共約人民幣3,200,000元。

下表載列港龍置地於二零零八年八月十二日至二零零八年十二月三十一日期間及截至二零零九年十二月三十一日止年度的若干未經審核財務資料(根據中國公認會計準則編製)摘要：

	二零零八年 八月十二日至 二零零八年 十二月三十一日 期間 人民幣千元	截至 二零零九年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目前)	(33)	(334)
淨(虧損)(扣除稅項及非經常項目後)	(33)	(334)

截至二零零九年十二月三十一日止，港龍置地未經審核資產總值及資產淨值分別約為人民幣55,500,000元及人民幣32,600,000元。

中實根據重組擬向合營夥伴出售的港龍置地80%權益的原有成本約為人民幣46,100,000元(約等於港幣52,600,000元)，其中包括中實對港龍置地的註冊資本出資人民幣26,400,000元及中實向港龍置地墊支的股東貸款合共人民幣19,700,000元。

重組的財務影響

待重組完成後，鳳凰置地及泰豐置地均將成為本公司的全資附屬公司，本公司將不再擁有港龍置地的任何權益，港龍置地將由合營夥伴全資擁有。

本集團出售其於港龍置地的80%股權後，本公司預計將錄得未經審核會計收益約人民幣1,800,000元(約等於港幣2,100,000元)，即(i)本集團應收出售代價(為股權轉讓代價約人民幣27,900,000元)及(ii)港龍置地截至二零零九年十二月三十一日止未經審核資產淨值的80%(該80%即約為人民幣26,100,000元)間的差額。本集團出售其於港龍置地80%股權而錄得的實際損益金額將於重組完成後確定。

董事預計，本集團因重組而收取的淨價約港幣20,800,000元將用作本集團的一般營運資金。

重組之原因及益處

本集團主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發。

執行董事認為，重組可使本集團以通過向合營夥伴收購少數股東權益而獲得鳳凰置地及泰豐置地各自的全部控制權，從而提高管理效率。此外，通過變現本集團於港龍置地的投資，本集團可於未來將其於諸城地區的業務及資源於鳳凰置地及泰豐置地所進行的項目進行集中整合。

董事(獨立非執行董事除外，彼等將於考慮獨立財務顧問的意見後達成意見)認為，重組乃按公平原則釐定的條款進行，而協議的條款乃按一般商業條款訂立，屬公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。

上市規則的涵義

鑒於合營夥伴與本集團的上述關係，合營夥伴為上市規則第14A章項下本公司的關連人士。由於若干適用百分比率超逾2.5%及所涉及金額價值超逾港幣10,000,000元，重組不符合上市規則第14A.31及14A.32條項下的任何豁免規定，故須遵守上市規則第14A章中有關申報、公佈及尋求獨立股東批准的規定。

本公司已獲得控股股東發出的有關重組的書面股東批准，截至本公佈日期，控股股東持有本公司已發行股本約54.8%。合營夥伴已確認彼或彼等任何聯繫人均非本公司任何證券的持有人，並承諾彼或彼等任何聯繫人待重組完成止均不會收購本公司任何證券。有鑒於此，倘就批准重組召開股東大會，概無本公司任何股東須放棄投票。根據上市規則第14A.43條，本公司已向聯交所申請一項豁免，即控股股東發出的書面批准可被接受以替代舉行股東大會來批准重組。

本公司將根據上市規則儘快向其股東寄發通函，當中載有(其中包括)有關重組的資料、本公司獨立董事委員會致獨立股東的推薦意見及獨立財務顧問致本公司獨立董事委員會及獨立股東的意見函件。

釋義

於本公佈內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「協議」	指	由中實、合營夥伴、鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地為執行重組而簽訂之日期為二零一零年二月十八日之協議
「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份於聯交所主板上市
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義
「控股股東」	指	World Gain Holdings Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之有限責任公司，其於本公佈日期持有本公司2,286,343,570股每股面值港幣0.10元之已發行股份，即佔本公司已發行股本約54.8%。World Gain Holdings Limited為本公司之控股股東(定義見上市規則)
「董事」	指	本公司董事
「港龍置地」	指	諸城港龍置地有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，分別由中實及合營夥伴持有其80%股權及20%股權
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣

「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立財務顧問」	指	本公司將予委任之獨立財務顧問，以就重組向本公司獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立董事委員會」	指	將由獨立非執行董事組成之本公司獨立董事委員會，以就重組向本公司獨立股東提供意見
「合營夥伴」	指	北京世紀尊博投資有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，於協議日期持有鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地各自20%之股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「鳳凰置地」	指	諸城鳳凰置地有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，分別由中實及合營夥伴持有其80%股權及20%股權
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「中國公認會計原則」	指	中國公認會計原則
「項目公司」	指	鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地的統稱
「泰豐置地」	指	諸城泰豐置地有限公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，分別由中實及合營夥伴持有其80%股權及20%股權

「重組」	指	本公佈「協議」一節內之「主要事項」一段所述有關鳳凰置地、泰豐置地及港龍置地股權結構及若干債務之重組
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「中實」	指	中實投資有限責任公司，一家於中國註冊成立之有限責任公司，為本公司之全資附屬公司
「%」	指	百分比

於本公佈內，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.00元兌港幣1.14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以按該匯率或任何其他匯率兌換。

倘本公佈內所述之中國實體中文名稱與其英文譯名有任何差異，概以中文名稱為準。

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
王洪信
 董事總經理

香港，二零一零年二月十八日

於本公佈日期，執行董事為張國通先生、王洪信先生和王天霖先生；非執行董事為顧來雲先生和徐震女士；獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生和巴曙松先生。