

**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，應諮詢持牌證券交易商或註冊證券機構、銀行經理、律師、專業會計師或其他專業顧問。

閣下如已出售或轉讓 閣下所持中國誠通發展集團有限公司（「本公司」）全部股份，應立即將本通函轉交買主或承讓人或經手買賣或轉讓之銀行、持牌證券交易商或註冊證券機構或其他代理商，以便轉交買主或承讓人。

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無發表聲明，且明確表示概不就因本通函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：**

**出售西安中國公司52%股權**

二零零七年十月十八日

# 目 錄

	頁次
釋義 .....	1
<b>董事會函件</b>	
緒言 .....	3
日期為二零零七年九月二十七日之股權轉讓協議 .....	4
進行出售之理由及裨益 .....	6
上市規則之規定 .....	6
其他資料 .....	6
<b>附錄 — 一般資料</b> .....	7

## 釋 義

除文義另有所指外，於本通函內，下列詞彙具有以下之涵義：

「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，其股份在聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	中實根據股權轉讓協議條款向買方出售銷售股權
「股權轉讓協議」	指	中實（作為賣方）與買方（作為買方）就出售所訂立日期為二零零七年九月二十七日之股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司以及本公司關連人士及其附屬公司之第三方
「最後可行日期」	指	二零零七年十月十五日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料之最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國，就本通函而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	北京銀信興業房地產開發有限公司，為獨立第三方
「銷售股權」	指	西安中國公司已註冊股本52%

## 釋 義

「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	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「西安中國公司」	指	西安富祥房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司，於股權轉讓協議日期由中實擁有52%股權
「中實」	指	中實投資有限責任公司，本公司擁有70%權益之附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

除非文義另有所指，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1.03元之兌換率換算，該兌換率僅供參考，並非代表任何人民幣或港幣金額已經或可按上述兌換率或任何其他兌換率兌換。



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)

執行董事:

張國通先生 (副主席兼董事總經理)

王洪信先生

非執行董事:

馬正武先生 (主席)

洪水坤先生

顧來雲先生

徐震女士

註冊辦事處:

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

獨立非執行董事:

鄺志強先生

徐耀華先生

勞有安先生

巴曙松先生

敬啟者:

須予披露交易:

出售西安中國公司52%股權

緒言

於二零零七年九月二十七日,董事會宣佈,本公司擁有70%權益之附屬公司中實與買方訂立股權轉讓協議,以人民幣43,360,000元(約相當於港幣44,660,800元)之代價出售西安中國公司52%註冊股本。

根據上市規則第14章,出售構成本公司須予披露交易,須遵守申報及公佈規定。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)出售進一步詳情。

## 董事會函件

日期為二零零七年九月二十七日之股權轉讓協議

### 1. 訂約方

賣方： 中實，為本公司擁有70%權益之附屬公司。

買方： 北京銀信興業房地產開發有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方主要於中國從事物業發展；及(ii)各買方及其最終實益擁有人為獨立第三方。

### 2. 根據股權轉讓協議將予出售之資產

中實將予出售之銷售股權為於股權轉讓協議日期中實擁有之西安中國公司52%註冊股本。股權轉讓協議內並無有關其後出售銷售股權之限制。

### 3. 股權轉讓協議之生效日期

股權轉讓協議將於中實與買方正式簽立後，於二零零七年九月二十七日生效。

### 4. 代價

根據股權轉讓協議之條款，買方須於股權轉讓協議生效後15日內，以現金向中實支付銷售股權之代價人民幣43,360,000元（約相當於港幣44,660,800元）。

董事確認，代價乃中實與買方參考中實收購西安中國公司註冊股本52%權益之原成本及西安中國公司擁有位於中國陝西省西安市之物業項目之現行市值後，經公平磋商釐定。

### 5. 出售完成

根據股權轉讓協議，出售將於中實悉數收取代價後被視為已完成。出售於二零零七年十月十二日完成。出售完成後，中實將獲免除其已承擔之西安中國公司一切負債，而買方須於出售完成生效後承擔該等負債。

## 6. 財務影響

出售完成後，本集團不再擁有西安中國公司任何權益。由於西安中國公司尚未展開業務，董事認為，出售將不會對本集團之收益帶來任何重大影響。預期本集團資產淨值將因出售按代價與本集團應佔西安中國公司資產淨值間之差額提升。

預期本集團將因出售錄得賬面收益約港幣18,957,800元，有關金額乃代價與本集團應佔西安中國公司於二零零七年六月三十日之未經審核資產淨值合共約港幣25,703,000元（並未計入稅項撥備（如有））間之差額。

本集團現時計劃將出售所得款項淨額用作收購額外土地儲備及撥付其營運資金。

## 7. 有關西安中國公司之資料

西安中國公司為於中國成立之有限公司，註冊資本為人民幣30,000,000元，於股權轉讓協議日期，其中人民幣15,600,000元（註冊資本之52%）乃由中實擁有。

西安中國公司之主要業務為經營及發展物業及資訊顧問服務；零售及批發建築材料、裝修物料、普通機器、鋼材及金屬物料。

西安中國公司正於中國陝西省西安市發展物業項目，該項目包括一幅地盤面積約為79,135.50平方米且將擬發展為一項名為或將名為堤柳花園之商品住宅物業發展項目之土地。有關該幅土地之土地使用權證已經發出。預期該物業項目工程之相關動工許可證將於二零零八年首季獲中國有關當局發出，但仍須視乎中國有關當局能否如期作出批准。

於二零零七年六月三十日，西安中國公司之未經審核資產總值（就該物業項目所座落土地進行估值後調整）約為港幣79,839,000元。

## 董事會函件

根據西安中國公司按照中國公認會計原則編製之財務資料，西安中國公司於緊接股權轉讓協議日期前兩個財政年度之經審核虧損淨額（扣除稅項及特殊項目之前及之後）如下：

	截至 二零零五年十二月 三十一日止年度 人民幣千元	截至 二零零六年十二月 三十一日止年度 人民幣千元
扣除稅項及特殊項目前之 （虧損）淨額	(364)	(444)
扣除稅項及特殊項目後之 （虧損）淨額	(364)	(444)

### 進行出售之理由及裨益

本集團主要業務為物業投資、物業發展、水泥貿易及製造以及在香港及中國之投資控股。

於二零零七年六月，本集團以代價人民幣25,600,000元（約相當於港幣26,368,000元）向嘉成企業發展有限公司收購銷售股權。出售代價較本集團於二零零七年六月收購銷售股權之代價有溢價約70%。董事認為，出售乃本集團變現其投資之良機。

董事（包括獨立非執行董事）相信，股權轉讓協議之條款屬公平合理，並符合股東整體利益。

### 上市規則之規定

根據上市規則第14章，出售構成本公司須予披露交易，須遵守申報及公佈規定。

### 其他資料

敬請 閣下垂注本通函附錄載列之資料。

此 致

列位股東 台照

代表董事會  
中國誠通發展集團有限公司  
董事總經理  
張國通  
謹啟

二零零七年十月十八日



## 1. 責任聲明

本通函所載資料乃遵照上市規則提供有關本公司之資料。董事對本通函所載資料之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，就彼等所深知及深信，本通函並無遺漏任何其他事實，引致本通函所載之任何陳述具誤導成分。

## 2. 董事權益

- (a) 於最後可行日期，各董事於本公司及其相聯法團（定義見證券及期貨條例第XV部）之股份或相關股份擁有須依據證券及期貨條例第XV部第7及第8分部知會本公司及聯交所之權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被當作或被視作持有之權益及淡倉）；或依據證券及期貨條例第352條須登記於該條例所述由本公司存置之登記冊之權益及淡倉；或須依據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則知會本公司及聯交所之權益及淡倉如下：

### 於本公司購股權之權益

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 (港幣元)	尚未行使	概約持股 百分比
				購股權所涉之 相關股份數目	
馬正武	二零零四年三月八日	二零零五年三月九日至 二零零九年三月八日	0.3012	1,450,390	0.054%
洪水坤	二零零四年三月八日	二零零五年三月九日至 二零零九年三月八日	0.3012	1,450,390	0.054%
顧來雲	二零零四年九月二十八日	二零零五年九月二十九日至 二零零八年九月二十八日	0.2027	2,417,317	0.091%
徐震	二零零四年三月八日	二零零五年三月九日至 二零零九年三月八日	0.3012	725,196	0.027%

- (b) 除本通函所披露者外，於最後可行日期，董事及本公司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、相關股份及債權證中擁有須根據證券及期貨條例第XV部第7及8分部知會本公司及

聯交所之任何權益及淡倉（包括根據證券及期貨條例該等條文彼等被認為或視為擁有之權益及淡倉），或須根據證券及期貨條例第352條登記於該條例所述由本公司存置之登記冊內之權益及淡倉，或根據上市規則所載上市發行人董事進行證券交易之標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

- (c) 於最後可行日期，董事概無於自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近公佈經審核財務報表之編製日期）以來本集團任何成員公司所買賣或租用或擬買賣或租用之任何資產中擁有任何直接或間接權益。
- (d) 於最後可行日期，董事概無於自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近公佈經審核財務報表之編製日期）以來由本集團任何成員公司所訂立，且對本集團業務而言屬重大之任何合約或安排中擁有重大權益。

### 3. 重大股東權益

- (a) 於最後可行日期，據董事所知，下列人士（董事或本公司主要行政人員除外）於本公司之股份及相關股份中擁有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權益或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於本公司之股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上面值之直接或間接權益：

股東姓名／名稱	權益性質	股份數目	概約權益
			百分比
World Gain Holdings Limited	實益擁有人 (附註2)	791,814,913 (L)	29.75%
誠通香港有限公司	受控制法團 (附註2)	791,814,913 (L)	29.75%
誠通控股集團有限公司	受控制法團 (附註2)	791,814,913 (L)	29.75%

附註：

1. 字母「L」代表該名實體於股份之好倉。
  2. World Gain Holdings Limited 之全部已發行股本由誠通香港有限公司實益擁有，而誠通香港有限公司之全部已發行股本則由誠通控股集團有限公司實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港有限公司及誠通控股集團有限公司均被視為於 World Gain Holdings Limited 持有之所有股份中擁有權益。
- (b) 於最後可行日期，據董事所知，下列實體於附有權利可在任何情況下於本集團其他成員公司之股東大會上投票之任何類別股本面值擁有10%或以上之權益：

附屬公司名稱	股東名稱	股份數目	概約權益
			百分比
誠通華達貿易有限公司	香港華達化工有限公司	49股每股面值港幣1元之普通股	49%
華商分銷網絡有限公司	Diagonal Trading Limited	2,000,000股每股面值港幣1元之股份	20%
Galaxy Gain Limited	Ever Lasting Value Securities Limited	17股每股面值1美元之股份	17%
中實	北京興合動力投資管理有限公司	註冊資本為人民幣24,000,000元	30%

- (c) 除本通函所披露者外，據董事所知，概無其他人士於本公司之股份及相關股份中擁有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權益或淡倉，或於附有權利可在任何情況下於本集團任何成員公司之股東大會上投票之任何類別股本中擁有10%或以上面值之直接或間接權益。

#### 4. 董事服務合約

各董事並無與本公司訂立任何本公司不作賠償（法定賠償除外）則不可於一年內終止之服務合約。

#### 5. 競爭權益

於最後可行日期，概無董事或彼等之聯繫人士於本集團業務以外任何與本集團業務直接或間接構成競爭或很可能構成競爭之業務中擁有權益。

#### 6. 訴訟

於最後可行日期，本集團成員公司概無牽涉於任何重大訴訟或仲裁，據董事所知，本集團任何成員公司亦無待決或面臨威脅之重大訴訟或申索。

#### 7. 其他事項

- (1) 本公司之註冊及總辦事處位於香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室。
- (2) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港灣仔皇后大道東183號合和中心46樓。
- (3) 本公司之公司秘書為黎嘉輝先生，彼為香港律師。
- (4) 本公司之合資格會計師為陳月貴女士，FCPA FCCA。