

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名下中國誠通發展集團有限公司全部股份，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：
就持有及發展土地成立合營公司

二零零八年八月二十一日

目 錄

| | 頁次 |
|---------------------|----|
| 釋義 | 1 |
| 董事會函件 | |
| 緒言 | 3 |
| 須予披露交易：成立合營公司 | 4 |
| 確認書 | 4 |
| 成立合營公司 | 5 |
| 其他合作之條款 | 6 |
| 購入另一幅土地 | 7 |
| 土地及合營公司之進一步資料 | 8 |
| 進行交易之原因及益處 | 8 |
| 交易之財務影響 | 8 |
| 上市規則之影響 | 9 |
| 其他資料 | 9 |
| 附錄 — 一般資料 | 10 |

釋 義

於本通函內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

| | | |
|--------|---|--|
| 「代理」 | 指 | 于炳瀚，獨立於本公司及其關連人士之第三方個別人士 |
| 「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 |
| 「確認書」 | 指 | 日期為二零零八年七月二十一日之三份完成確認書，以確認成功投得土地 |
| 「關連人士」 | 指 | 具有上市規則所賦予涵義 |
| 「董事」 | 指 | 本公司董事 |
| 「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 |
| 「合營協議」 | 指 | 中實與合營夥伴所訂立日期為二零零八年七月三十一日之合營合約及合營公司章程 |
| 「合營公司」 | 指 | 中實與合營夥伴於二零零八年八月十二日就持有及發展土地成立之三家項目公司 |
| 「合營夥伴」 | 指 | 北京世紀尊博投資有限公司，獨立於本公司及其關連人士之第三方，聯同中實成立合營公司 |
| 「土地」 | 指 | 位於中國山東省諸城市之三幅土地，詳情載於本通函「董事會函件」一節「土地概況」一段 |

釋 義

| | | |
|-----------|---|---|
| 「最後可行日期」 | 指 | 二零零八年八月十八日，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 |
| 「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 |
| 「平方米」 | 指 | 平方米 |
| 「聯交所」 | 指 | 香港聯合交易所有限公司 |
| 「交易」 | 指 | 成立合營公司及合營協議項下擬進行交易 |
| 「中實」 | 指 | 本公司間接全資附屬公司中實投資有限責任公司 |
| 「港幣」 | 指 | 香港法定貨幣港幣 |
| 「人民幣」 | 指 | 中國法定貨幣人民幣 |
| 「%」 | 指 | 百分比 |

除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1.13元之兌換率換算作港幣，惟僅作說明用途，並不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換算。



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(主席兼董事總經理)

王洪信

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號中環廣場

64樓6406室

非執行董事：

顧來雲

徐震

獨立非執行董事：

鄭志強

徐耀華

勞有安

巴曙松

敬啟者：

須予披露交易：

就持有及發展土地成立合營公司

緒言

於二零零八年七月三十一日，董事會宣佈，代理代表本公司全資附屬公司中實及合營夥伴於二零零八年七月二十一日成功投標，購入位於中國山東省諸城市之土地。同日，代理代表中實及合營夥伴與諸城市國有資產經營總公司及諸城市土地儲備中心簽立三份個別確認書，確認成功投得土地。

成功投得土地後，中實與合營夥伴訂立合營協議，以就持有及發展土地成立三家合營公司為項目公司。

董事會函件

根據上市規則第14章，交易構成本公司之須予披露收購，須遵守申報及公告規定。

本通函旨在向閣下提供有關(其中包括)交易之進一步資料及本集團其他資料。

須予披露交易：成立合營公司

確認書

1. 日期

二零零八年七月二十一日

2. 訂約方

代理作為買方，為獨立於本公司及其關連人士之第三方個別人士；及

諸城市國有資產經營總公司及諸城市土地儲備中心作為賣方。

代理代表中實及合營夥伴參與土地之公開招標。簽立確認書後，代理、中實及合營夥伴將申請以合營公司名義登記土地。

3. 土地概況

| 地址 | 地盤面積 | 土地用途 | 代價 |
|---|------------|--|---|
| 一幅位於中國山東省諸城市繁榮西路西段北側之土地 (「土地A」) | 99,599平方米 | 住宅及商業 | 人民幣59,759,400元 (相當於 港幣67,528,122元) |
| 一幅位於中國山東省諸城市密州西路東段北側及恐龍公園東側之土地 (「土地B」) | 133,333平方米 | 住宅 | 人民幣114,000,000元 (相當於 港幣128,820,000元) |
| 一幅位於中國山東省諸城市和平北街東側及水上公園西側之土地 (「土地C」) | 100,000平方米 | 住宅及商業(其中 約26,669平方米規劃 作五星級酒店，及 約73,331平方米作住宅) | 人民幣75,000,000元 (約相當於 港幣84,750,000元) (附註) |

附註：代價人民幣75,000,000元中，住宅區及酒店區之價值分別各佔人民幣55,000,000元及人民幣20,000,000元。

董事會函件

4. 代價支付時間表

代理已於簽立確認書時支付代價60%，餘下40%代價則須於簽立確認書後一個月內支付。於最後可行日期，土地代價餘下40%尚未支付。

中實須負責支付土地代價之80%，即人民幣199,007,520元(約相當於港幣224,878,498元)。中實以本集團內部資源及本公司主要股東借貸支付土地代價，借貸條款對本集團有利，且毋須就該等借貸抵押本集團任何資產。

土地代價乃於成功投標時參考土地位置及其潛在價值後釐定。

成立合營公司

成功投得土地後，中實與合營夥伴訂立合營協議，以就持有及發展土地成立三家合營公司為項目公司。該三家合營公司於二零零八年八月十二日成立。合營協議之主要條款如下：

日期： 二零零八年七月三十一日

訂約方： (i) 本公司之間接全資附屬公司中實；及

(ii) 合營夥伴。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，合營夥伴之主要業務為物業投資及發展，各合營夥伴及其實益擁有人均為獨立於本公司及其關連人士之第三方。

業務範圍： 各合營公司為有限公司，從事物業發展業務。

股本結構： 各合營公司之註冊資本為人民幣10,000,000元(相當於港幣11,300,000元)，其中80%(人民幣8,000,000元，相當於港幣9,040,000元)將由中實自本集團內部資源以現金注資，另外20%(人民幣2,000,000元，相當於港幣2,260,000元)則由合營夥伴注資。

董事會函件

中實及合營夥伴將以股東貸款方式向相關合營公司注入其各自於土地A、土地B及土地C(住宅區)之權益(中實及合營夥伴分別佔87%及13%)。

各合營公司為本公司擁有80%之附屬公司，而其各自之業績將綜合計入本集團業績。

視情況而定，合營公司之未來資金將以股東貸款、股本或債務或銀行融資撥付。然而，於最後可行日期，本集團並無就合營公司有任何資本承擔或合約承擔。

溢利分派： 合營公司可供分派之溢利將按中實及合營夥伴向合營公司註冊資本之注資比例(即80%：20%)向中實及合營夥伴分派。

董事會成員： 各合營公司之董事會之大部分董事將由中實提名。

其他合作之條款

儘管中實須負責支付土地A、土地B及土地C(酒店及住宅區)總代價80%之所需資金，中實及合營夥伴協定，合營公司成立前，彼等各自在土地之權益及利益如下：

| | 中實 | 土地權益之 相等金額 | 合營夥伴 | 土地權益之 相等金額 |
|----------|-----|-----------------|------|----------------|
| 土地A | 87% | 人民幣51,990,678元 | 13% | 人民幣7,768,722元 |
| 土地B | 87% | 人民幣99,180,000元 | 13% | 人民幣14,820,000元 |
| 土地C(住宅區) | 87% | 人民幣47,850,000元 | 13% | 人民幣7,150,000元 |
| 土地C(酒店區) | 0% | — | 100% | 人民幣20,000,000元 |
| 總計 | — | 人民幣199,020,678元 | — | 人民幣49,738,722元 |

由於中實並無於土地C(酒店區)擁有任何權益，故中實於土地A、土地B及土地C(住宅區)之權益百分比調整至87%而非80%。

董事會函件

中實及合營夥伴協定將就土地C之住宅區及酒店區申請兩份個別土地使用權證。合營夥伴將全權負責發展土地C之酒店區(「酒店項目」)，並須完全承擔該發展項目之所有成本及開支；而中實及合營夥伴將分別按80%及20%之股權結構組建合營公司以發展土地C之住宅區(「住宅項目」)。

倘土地C之有關土地使用權證未能分割為兩份分別適用於酒店項目及住宅項目之獨立權證，中實及合營夥伴協定，合營夥伴將全權負責土地C(酒店及住宅區)之發展，而中實則全權負責土地A及土地B之發展，並承擔一切成本及開支，且享有所有相關利益。在此情況下，合營夥伴將向中實支付中實取得全部三幅土地權益所付金額與收購土地A及土地B全部權益代價之差額。倘當時已成立合營公司，中實及合營夥伴將作出所需行動，讓土地A及土地B由中實全權擁有之公司持有及發展，而土地C則由合營夥伴全權擁有之公司持有及發展。在此情況下，本公司將遵守上市規則一切適用規定。

購入另一幅土地

本公司日期為二零零八年七月三十一日之公告刊發後，代理代表中實及合營夥伴成功投標，購入另一幅地盤面積約12,673平方米、毗鄰土地B之土地(「土地D」)。

於二零零八年八月八日，代理代表中實及合營夥伴與諸城市國有資產經營總公司及諸城市土地儲備中心簽訂確認書，確認成功投得土地D。土地D代價為人民幣10,835,415元(約相當於港幣12,244,019元)。土地D計劃作住宅用途。

中實須負責支付土地D代價之80%，即人民幣8,668,332元(約相當於港幣9,795,215元)，合營夥伴則負責支付土地D代價之20%，即人民幣2,167,083元(約相當於港幣2,448,804元)。中實以本集團內部資源支付土地D代價。中實及合營夥伴分別擁有土地D 80%及20%權益。中實及合營夥伴須將其各自於土地D之權益透過股東貸款方式注入負責持有及發展土地B之合營公司，並將土地B及土地D發展為單一物業項目。

於最後可行日期，本集團對合營公司並無進一步注資及／或合約承擔。

董事會函件

土地及合營公司之進一步資料

由於合營公司於二零零八年八月十二日方成立，故目前無法提供合營公司任何財務資料。

土地A、土地B及土地C現為空置土地。根據最新發展計劃，土地B及土地C將被發展為多幢高級住宅樓房及大廈以及商業大廈。土地B及土地C之建築工程預期將於二零零九年展開並分階段落成。本集團現時意向為先將土地A撥作土地儲備，以待適當時機進行發展。

進行交易之原因及益處

本集團之主要業務為物業投資及發展、土地資源開採及策略投資。

本集團之土地儲備策略為物色更多於中國具備優厚潛力，且預期日後將為本集團溢利及股東回報帶來重大貢獻之高級物業項目。

合營公司將於中國山東省諸城市從事物業發展業務。透過成立合營公司，本公司可增加參與中國山東省諸城市之物業發展業務，因本集團認為當地具備優厚增長潛力。董事亦認為，交易將進一步加強本集團之土地儲備。

經考慮上述因素後，董事(包括獨立非執行董事)認為，交易條款屬公平合理之一般商業條款，且符合本公司及股東整體利益。

交易之財務影響

交易完成後，各合營公司將成為本公司間接附屬公司。交易完成後，合營公司之財務報表將綜合計入中實之賬目列作附屬公司。交易完成後，中實之綜合賬目將繼續列入及綜合計入本公司之綜合賬目列作附屬公司。

由於交易、購入土地D及合營公司之財務報表綜合計入本集團財務報表，本集團之資產總值將增加約港幣99,348,000元，本集團負債總額則增加約港幣92,568,000元。由於合營公司為新成立之公司，故緊隨交易後對本集團盈利並無重大影響。

董事會函件

上市規則之影響

根據上市規則第14章，交易構成本公司之須予披露收購，須遵守申報及公告規定。

其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄所載資料。

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
主席
張國通
謹啟

二零零八年八月二十一日

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，致使本通函所載任何內容具誤導成分。

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根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視作持有之權益及淡倉)；或根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；或須根據上市規則所載上市發行人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：

| 股東姓名 | 權益性質 | 股份數目 | 概約權益百分比 |
|------|-------|-----------|----------|
| 張國通 | 實益擁有人 | 365 | 0.00001% |
| 顧來雲 | 實益擁有人 | 3,867,707 | 0.145% |
| 徐震 | 實益擁有人 | 725,196 | 0.027% |

- (b) 除本通函披露者外，於最後可行日期，董事或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的標準守則須知會本公司及聯交所之權益及淡倉。

3. 主要股東權益

- (a) 於最後可行日期，據董事所知，下列人士(本公司董事或主要行政人員除外)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，或直接或間接擁有附有權利可在任何情況下於本公司股東大會投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

| 股東姓名 | 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) | 29.58% |
| 中國誠通香港有限公司 | 受控制法團 (附註2) | 791,814,913 (L) | 29.58% |
| 中國誠通控股集團有限公司 | 受控制法團 (附註2) | 791,814,913 (L) | 29.58% |

附註：

- 「L」代表該實體於股份之好倉。
- World Gain Holdings Limited全部已發行股本由中國誠通香港有限公司實益擁有，而中國誠通香港有限公司全部已發行股本則由中國誠通控股集團有限公司實益擁有。根據證券及期貨條例，中國誠通香港有限公司及中國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，下列實體擁有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投票之任何類別股本面值10%或以上權益：

| 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% |
| 湖州萬港聯合置業有限公司 | 香港萬山集團有限公司 | 註冊資本 人民幣 62,620,000元 | 20.41% |
| | 浙江雲廈集團有限公司 | 註冊資本 人民幣 38,380,000元 | 12.51% |

- (c) 除本通函披露者外，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，或直接或間接擁有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投票之任何類別股本面值10%或以上權益。

4. 董事服務合約

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. 訴訟

於二零零八年七月，一名獨立承包商在中國對本公司全資附屬公司中實展開兩項法律訴訟，以收回若干建築工程之若干未付承包費用與其累計利息，總額為人民幣4,721,971.85元。

除上文披露者外，於最後可行日期，本集團成員公司概無涉及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任何待決或面臨威脅或遭展開之重大訴訟或申索。

6. 競爭權益

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

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) 本公司之公司秘書及合資格會計師為陳月貴女士，*FCPA FCCA*。