

---

**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，應諮詢閣下之股票經紀或其他註冊證券商、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、股票經紀或其他代理商，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**

---

董事會函件載於本通函第4至第9頁。

二零零六年四月二十日

---

## 目 錄

---

	頁次
釋義 .....	1
董事會函件 .....	4
1. 緒言 .....	4
2. 和解協議 .....	5
3. 物業 .....	7
4. 訂立和解協議之理由與得益 .....	8
5. 和解協議之財務影響 .....	8
6. 一般事項 .....	9
7. 其他資料 .....	9
附錄一——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：

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予此詞之涵義
「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
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於並且與本公司及本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自之聯繫人士並無關連之人士
「最後實際可行日期」	指	二零零六年四月十八日，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
「貸款協議」	指	原告人與Merry World於二零零一年四月二十五日簽訂之貸款協議
「Merry World」	指	Merry World Associates Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，並為本公司之全資附屬公司
「原告人」	指	廣州穗南房產發展有限公司
「中國」	指	中華人民共和國

---

## 釋 義

---

「物業A」	指	位於中國廣東省廣州市之物業（即荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓A區）
「物業A判決」	指	廣州市中級人民法院於二零零五年七月十三日作出之判決，頒令（其中包括）Merry World向原告人轉讓物業A
「物業A和解協議」	指	Merry World與原告人於二零零六年三月一日就物業A訂立之和解協議
「物業C」	指	位於中國廣東省廣州市之物業（即荔灣區德星路9號荔灣廣場3樓C區）
「物業C判決」	指	廣州市中級人民法院於二零零五年九月十六日作出之判決，頒令（其中包括）Merry World向原告人轉讓物業C
「物業C和解協議」	指	Merry World與原告人於二零零六年三月一日就物業C訂立之和解協議
「物業判決」	指	物業A判決及物業C判決
「和解協議」	指	物業A和解協議及物業C和解協議
「證券及期貨條例」	指	香港法例第571章證券及期貨條例
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「主要股東」	指	具上市規則賦予此詞之涵義

---

## 釋 義

---

「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「美元」	指	美元，美國法定貨幣
「%」	指	百分比



**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

**註冊辦事處：**

香港

中環

港景街1號

國際金融中心一期

29樓2904-2907室

**非執行董事：**

馬正武先生 (主席)

洪水坤先生

徐震女士

顧來雲先生

**獨立非執行董事：**

鄺志強先生

徐耀華先生

勞有安先生

敬啟者：

**須予披露交易**

**1. 緒言**

謹此提述本公司分別於二零零五年九月二十一日及二零零五年十月七日就物業C及物業A之物業判決而刊發之公佈，及本公司於二零零六年三月三十日就和解協議而刊發之公佈。

---

## 董事會函件

---

Merry World與原告人於二零零六年三月一日就物業A及物業C訂立和解協議，據此（其中包括），物業A將根據物業A判決而轉讓予原告人，而原告人將終止並撤銷其就物業C而對Merry World提出之一切申索及法律程序，並且確認Merry World於物業C之業權。

根據上市規則第14章，建議轉讓物業A予原告人構成本公司之須予披露交易。本通函旨在向閣下提供有關須予披露交易之其他資料。

### 2. 和解協議

Merry World與原告人於二零零六年三月一日訂立物業A和解協議及物業C和解協議，物業A將根據物業A判決而由Merry World轉讓予原告人，而原告人將終止並撤銷其就物業C而對Merry World提出之一切申索及法律程序，並且確認Merry World於物業C之業權。原告人為物業A及物業C之賣方，彼於二零零一年將該等物業售予Merry World。和解協議之主要條款載列如下：

#### A. 物業A和解協議

1. 日期：二零零六年三月一日。
2. 訂約方：Merry World與原告人。

就董事所作一切合理查詢後所知、所悉及所信，原告人之主要業務為物業發展，其最終實益擁有人為獨立第三方。

3. 主要條款：待物業C和解協議簽訂後才完成（由於物業C和解協議已於二零零六年三月一日簽訂，故物業A和解協議亦已於二零零六年三月一日完成）：
  - (a) Merry World將放棄其就物業A判決提出上訴之一切權利或申請撤銷就物業A判決而提出之上訴。

---

## 董事會函件

---

- (b) Merry World將轉讓物業A予原告人（「物業A之轉讓」），而一切就轉讓應付之相關稅項將由原告人支付。
- (c) Merry World將終止並撤銷其就物業A而對原告人提出之一切申索、法律程序及同等之行動。
- (d) 原告人將放棄其就物業A而對Merry World提出其他申索之一切權利。

### B. 物業C和解協議

- 1. 日期 : 二零零六年三月一日。
- 2. 訂約方 : Merry World與原告人。
- 3. 主要條款 : 待物業A和解協議簽訂後才完成（由於物業A和解協議已於二零零六年三月一日簽訂，故物業C和解協議亦已於二零零六年三月一日完成）：
  - (a) 原告人將終止並撤銷其就物業C而對Merry World提出之一切申索、法律程序及同等之行動。
  - (b) 原告人確認Merry World於物業C之業權並且對此並無異議，另確認Merry World完全履行其根據於二零零一年四月二十五日訂立之「物業預售合同契約」支付購買物業C之價款之責任。



---

## 董事會函件

---

- (c) 原告人及Merry World於二零零一年五月三十日訂立之收樓協議書將於物業C和解協議生效後終止。物業C和解協議簽訂後，原告人將把物業C交付予Merry World而原告人將無權使用物業C或自其中取得收入。
- (d) 原告人將協助Merry World取得物業C之擁有權及終止就物業C而判原告人勝訴之判決的執行。

### 3. 物業

物業A包括荔灣廣場商業／零售商場3樓整個A區，建築樓面面積約5,400平方米，乃於一九九七年落成之商住發展項目，於六層高商業／零售商場上建有八幢上蓋住宅大樓。於二零零五年六月三十日，物業A之賬面值為港幣41,148,000元。本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之綜合賬目已就物業A作出全數撥備。物業A於緊接訂立物業A和解協議前空置。

物業C包括荔灣廣場商業／零售商場3樓整個C區，建築樓面面積約5,300平方米。於二零零五年六月三十日，物業C之賬面值為港幣43,722,000元。本公司截至二零零五年六月三十日止六個月之綜合賬目已就物業C作出全數撥備。除物業C中建築樓面面積約3,000平方米之部份現時由獨立第三方佔用外，物業C其餘部分現時空置。

Merry World於二零零一年向原告人購入物業A及物業C，當時Merry World並非本集團之一部份。Merry World於二零零三年成為本集團成員，而物業A及物業C自此並無為本集團帶來任何收益。

#### 4. 訂立和解協議之理由與得益

於物業A判決中，廣州市中級人民法院發現（其中包括）物業A已轉讓予Merry World，作為Merry World根據貸款協議向原告人提供信貸融資之抵押品。由於Merry World未能向原告人提供任何信貸融資，Merry World被頒令將物業A轉讓予原告人。

於物業C判決中，廣州市中級人民法院發現（並經廣東省廣州市高級人民法院批准）（其中包括）(a)Merry World未有支付購買物業C之買價及(b)根據Merry World及原告人於二零零一年五月三十日訂立之收樓協議書之條款，倘Merry World未能根據貸款協議之條款向原告人提供信貸融資，Merry World須向原告人退回物業C，並因此被頒令將物業C轉讓予原告人。

Merry World已就物業A判決及物業C判決提出上訴，對物業A判決提出之上訴尚未進行聆訊，惟將根據物業A和解協議之條款由Merry World撤銷。Merry World就物業C判決提出之上訴已被廣東省廣州市高級人民法院駁回。本公司有關中國法律之法律顧問表示，本集團就物業A判決提出上訴的勝算不高。訂立和解協議可讓本集團在上訴被駁回的情況下保留物業C。

董事認為和解協議之條款為公平合理，而和解協議亦符合本公司與其股東之整體利益。

#### 5. 和解協議之財務影響

由於本公司已於截至二零零五年六月三十日止六個月中期綜合賬目中就物業A之港幣41,148,000元賬面值作出全數撥備，本集團已因物業A之轉讓而錄得虧損港幣41,148,000元。由於物業C仍將由Merry World（作為業主）歸屬，本集團先前於截至二零零五年六月三十日止六個月之中期綜合賬目作出之港幣43,722,000元撥備將因Merry World保留物業C而撥回。

---

## 董事會函件

---

由於物業A及物業C並非本集團營運基礎之一部分，本集團亦未因此產生任何收入，故除上文所披露者外，董事認為訂立和解協議預期不會對本集團現時之營運有重大不利影響，包括本集團的盈利、資產及負債。本集團打算將物業C（整個C區之建築樓面面積約為5,300平方米）用作投資用途，並視乎市況於物色到合適承租人時考慮租出該物業。

### 6. 一般事項

本集團主要於香港及中國從事（其中包括）物流及貿易業務、物業投資及發展，以及策略性投資業務。原告人主要於中國從事物業發展。

根據上市規則第14章，物業A之轉讓構成本公司之須予披露交易。

### 7. 其他資料

敬希閣下垂注本通函附錄所載之其他資料。

此 致

列位股東 台照

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

二零零六年四月二十日

## 1. 責任聲明

本通函所載之資料，乃為遵照上市規則而提供有關本公司之資料。董事願就本通函所載資料之準確性，共同及個別承擔全部責任，並在作出一切合理查詢後，確認就彼等所深知及確信，本通函並無遺漏任何其他事實，致使其所載任何聲明產生誤導。

## 2. 董事及主要行政人員於證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文「購股權計劃」一段所披露者外，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、相關股份或債券中擁有(a)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（包括其根據該等證券及期貨條例之條文被認為或視為擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述由本公司存置之登記冊內之權益；或(c)根據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。

### 購股權計劃

於最後實際可行日期，以下董事擁有根據本公司於二零零三年六月二十四日採納之購股權計劃授出可認購股份之購股權之個人權益：

董事名稱	行使期	行使價 港幣	持有權益之 本公司相關 股份數目	行使所有 購股權後 持有之股權 概約百分比 (附註)
馬正武	二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日	0.364	1,200,000	0.07%
張國通	二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日	0.364	1,200,000	0.07%
	二零零五年九月二十九日 至二零零八年九月二十八日	0.245	3,000,000	0.18%

董事名稱	行使期	行使價 港元	持有權益之 本公司相關 股份數目	行使所有 購股權後 持有之股權 概約百分比 (附註)
洪水坤	二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日	0.364	1,200,000	0.07%
顧來雲	二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日 二零零五年九月二十九日 至二零零八年九月二十八日	0.364 0.245	1,200,000 2,000,000	0.07% 0.12%
徐震	二零零五年三月九日 至二零零九年三月八日	0.364	600,000	0.04%
			10,400,000	0.62%

附註：該等百分比乃根據本公司於最後實際可行日期之已發行股份總數（即1,687,104,968股）計算。

### 3. 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須披露之權益及主要股東

- (a) 據董事或本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，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分部向本公司披露之權益或淡倉：

股東名稱	權益性質	股份數目	權益概約百分比
World Gain Holdings Limited	受控制公司	608,201,500(L)	36.05%
中國誠通香港有限公司	受控制公司 (附註2)	608,201,500(L)	36.05%
中國誠通控股公司	實益擁有人 (附註2)	608,201,500(L)	36.05%

附註：

1. 字母「L」指該公司之股份權益。
  2. World Gain Holdings Limited 之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之全部已發行股本則由中國誠通控股公司實益擁有。
- (b) 據董事所知，於最後實際可行日期，下列公司於附有權利可在任何情況下於本公司附屬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：

附屬公司名稱	股東名稱	股份數目	權益概約百分比
Caesar Assets Limited	Skywalk Group Limited	30股每股面值 1美元股份	30%
China-eDN.com Limited	Diagonal Trading Limited	2,000,000股每股面值 1港元股份	20%
Galaxy Gain Limited	Ever Lasting Value Securities Limited	17股每股面值 1美元股份	17%
Suzhou Nanda Cement Co., Ltd.	蘇州吳縣望亭水泥廠	註冊資本 5,069,600美元	28.97%
Zhongshi Investment Company Limited	北京興合動力投資 管理有限公司	註冊資本 人民幣80,000,000元	30%

- (c) 除上文所披露者外，據董事及本公司主要行政人員所知，於最後實際可行日期，並無任何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，又或於附有權利可在任何情況下於本集團任何其他成員公司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. 董事之服務合約

於最後實際可行日期，董事與本集團任何成員公司之間並無存在或建議訂立任何於一年內不會屆滿或僱主如不作出補償（法定補償除外）則無法終止之服務合約。

#### 5. 訴訟

於最後實際可行日期，除下文披露者外，本集團成員公司並無牽涉任何重大訴訟或仲裁或申索，而據董事所知，本集團並無尚未了結或遭威脅之重大訴訟或仲裁或申索：

- (a) 本公司於二零零二年八月十日對兩名前任非執行董事鍾浩先生及吳躍華先生及三名其他董事（「**新董事**」）分別為黃新強、賴祐康及葉影全展開法律程序，彼等均於二零零二年八月四日聲稱召開之董事會會議（「**聲稱董事會會議**」）上獲得委任。此項法律程序旨在尋求（包括其他事項）使該等在聲稱董事會會議上通過關於委任新董事之決議案宣告無效。新董事於二零零二年八月十三日呈辭，而本集團亦已終止該項訴訟，該等法律程序自此並無進展。
- (b) 本集團於二零零二年九月在香港對下列兩者展開法律訴訟：(i) Sharp Class International Limited（「**Sharp Class**」），以追討Sharp Class獲支付之港幣308,000,000元，及(ii)盧珠江先生（本公司附屬公司China-eDN.com Limited之前任行政總裁），彼曾批准支付港幣308,000,000元予Sharp Class。由於欠缺令人滿意之記錄，董事並不瞭解該筆款項之實目的及性質，本公司已向有關政府機關匯報有關交易事宜。本公司已經於二零零三年一月二十一日就該筆約港幣308,000,000元（連利息及費用）之申索款項對Sharp Class登錄失責決定之稟狀，而該法律程序自此並無進展。本公司現正考慮對Sharp Class採取強制執行之法律程序。

- (c) 本集團於二零零二年十一月在香港對下列兩者展開法律訴訟：(i) Sharp Class，以追討Sharp Class獲支付之港幣50,000,000元，及(ii)袁煒先生（前任主席）及鍾浩先生（前任非執行董事），彼等曾批准支付港幣50,000,000元予Sharp Class。由於欠缺令人滿意之記錄，董事並不瞭解該筆款項之確實目的及性質，本公司已向有關政府機關匯報有關交易事宜。本公司已經於二零零三年二月六日就該筆港幣50,000,000元（連利息及費用）之申索款項對Sharp Class登錄失責決定之稟狀，而該法律程序自此並無進展。本公司現正考慮對Sharp Class採取強制執行之法律程序。
- (d) 廣州穗南房產發展有限公司於二零零三年七月二十八日及二零零四年五月十一日遞交對本集團全資附屬公司Merry World提出之呈請，以轉讓物業A及物業C。中國法院分別於二零零五年七月十三日及二零零五年九月十六日向Merry World頒令，向原告人轉讓物業A及物業C之業權。根據本通函「董事會函件」一節所述之和解協議，協議向原告人轉讓物業A，而儘管中國法院之頒令，惟協議物業C由Merry World保有。

## 6. 競爭性權益

於最後實際可行日期，董事或任何彼等各自之聯繫人士概無於任何與本集團業務構成競爭或可能構成競爭（不論直接或間接）之業務（本集團之業務除外）中擁有權益。

## 7. 一般事項

- (a) 本公司之註冊辦事處位於香港中環港景街1號國際金融中心一期29樓2904-2907室。
- (b) 本公司之秘書為黎嘉輝先生，彼為香港高等法院律師。
- (c) 本公司之合資格會計師為杜璇芬女士，彼為香港會計師公會及英國特許公認會計師公會之會員。
- (d) 本公司之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。
- (e) 本通函備有中、英文本。中、英文本如有歧義，概以英文本為準。