
此乃要件

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持牌證券交易商、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

收購物業發展公司

董事會函件載於本通函第4頁至第11頁。

二零零六年七月三日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
A. 緒言	4
B. 收購協議	5
C. 湖洲置業集團的資料	9
D. 進行收購事項的理由	10
E. 收購事項的財務資料	11
F. 一般資料	11
G. 其他資料	11
附錄 — 一般資料	12

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：

「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件收購目標公司之出售股份及出售貸款
「收購協議」	指	賣方與買方就收購事項於二零零六年六月十五日訂立之協議
「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	根據收購協議完成收購事項
「代價」	指	買方就購買出售股份及出售貸款必須支付之代價
「董事」	指	本公司之董事
「湖州地塊」	指	位於中國浙江省湖州市西南分區19號、20號-A地塊（地塊編號2006-08號）之地塊
「湖州置業」	指	湖州萬港聯合置業有限公司，一間於中國成立之中外合資公司，目標公司及其他兩名股權擁有人分別須向其註冊股本注資50%、31%及19%
「湖州置業集團」	指	目標公司及湖州置業公司之統稱
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司

釋 義

「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司任何董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等聯繫人士及與彼等概無關連之人士
「最後實際可行日期」	指	二零零六年六月二十九日，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
「買方」	指	Talent Dragon Limied，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為出售股份及出售貸款之買方
「出售貸款」	指	由賣方提供予或代表賣方提供予目標公司之本金額為人民幣22,456,860.84元（折合約港幣21,739,458.70元）之免息及無擔保股東貸款
「出售股份」	指	目標公司股本中100股面值為港幣1.00元之已發行股份，即目標公司之全部已發行股本
「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

釋 義

「目標公司」	指	昌和國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「賣方」	指	Time Add International Limited，一間於英屬維京爾群島註冊成立之公司，為出售股份及出售貸款之賣方
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本通函內，除非文義另有所指，港幣乃按港幣1.00元兌人民幣1.033元之兌換率兌換為人民幣，該兌換率僅供參考，並非代表本通函中人民幣或港幣可按此兌換率或其他兌換率兌換。



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

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

A. 緒言

茲提述本公司於二零零六年六月二十日及二零零六年六月二十一日就收購事項發出之公佈。

於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度內，本集團藉完成位於北京市的住宅發展項目及於期內售出該項目的所有住宅單位，順利展開了物業發展業務。為進一步促進集團於中國的物業發展業務，本公司透過其全資附屬公司（即買方）收購目標公司（一家中國物業發展公司的三位權益擁有人之一）的全部股本權益，並於二零零六年六月十五日簽訂收購協議時於同日完成該宗收購。

董事會函件

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。本通函旨在為閣下提供關於須予披露的其他資料。

B. 收購協議

1. 日期

二零零六年六月十五日

2. 訂約方

賣方： Time Add International Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、所掌握資料及相信，賣方的主要業務為投資控股，而其最終實益擁有人為一名獨立第三者。

買方： Talent Dragon Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司。

3. 所收購資產

出售股份，即目標公司股本中每股面值港幣1.00元的100股股份，相當於目標公司的全部已發行股本，並且由賣方合法實益擁有，及概不附帶任何繁重負擔。

出售貸款，即人民幣22,456,860.84元（折合約港幣21,739,458.70元），為無抵押及免息。

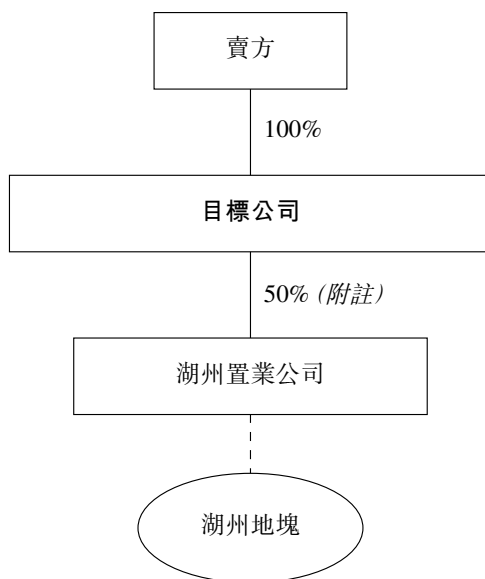
目標公司為湖州置業公司的三位權益擁有人之一，而湖州置業公司將於取得相關國有土地使用權證後登記為湖州地塊的擁有人。收購事項實際上為本集團收購湖州置業公司50%實際權益而進行。

收購事項已於二零零六年六月十五日完成。

董事會函件

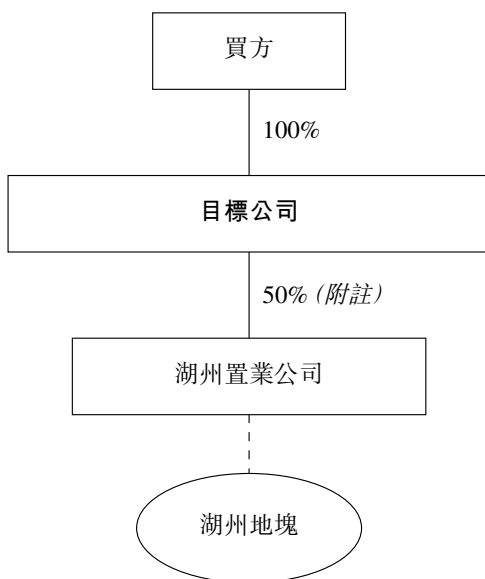
緊接收購事項完成前及完成後的股權架構圖分別載列如下：

緊接收購事項完成前



附註：目標公司的資本承擔為湖州置業公司的50%註冊資本。截至收購事項完成日期，目標公司已向湖州置業公司作出其資本承擔中約23.52%的出資。

緊隨收購事項完成後



附註：目標公司的資本承擔為湖州置業公司的50%註冊資本。截至收購事項完成日期，目標公司已向湖州置業公司作出其資本承擔中約23.52%的出資。

董事會函件

4. 代價及支付條款

代價為人民幣27,513,131.36元（折合約港幣26,634,202.67元），支付條款如下：

- (1) 人民幣1,000元（折合約港幣968元），已於簽訂收購協議時支付；及
- (2) 待下文「支付代價餘款的條件」一段所列條件全部達成（或豁免）後，代價餘款合共人民幣27,512,131.36元（折合約港幣26,633,234.67元）將於收購事項完成日期起計三個月（即二零零六年九月十五日）以內支付（「最後付款日期」）。

董事確認，代價乃收購協議各方經公平磋商後達致，並且較湖州置業公司50%應佔權益於二零零六年四月三十日由獨立第三方估值師按成本加和法作出的估值約人民幣63,812,000元（折合約港幣61,773,000元）折讓約57%。代價較湖州置業公司於二零零六年四月三十日的50%資產淨值（見下文「湖州置業集團的資料」一節第三段所述）溢價約29%。

5. 支付代價餘款的條件

支付代價餘款合共人民幣27,512,131.36元（折合約港幣26,633,234.67元）主要取決於以下條件：

- (1) 於緊接最後付款日期前一個營業日或以前，買方滿意對目標公司及湖州置業公司作出的盡職審查。
- (2) 於緊接最後付款日期前一個營業日或以前，買方取得有關（其中包括）湖州置業公司的正式成立、法律地位及有效存續、湖州置業公司對湖州地塊擁有合法有效所有權的法律意見，以及妥善取得所有關於湖州地塊及湖州置業公司業務的一切必要批文、同意書及／或執照。

董事會函件

- (3) 於緊接最後付款日期前第七個營業日或以前，(i)就轉讓湖州地塊的國有土地使用權予湖州置業公司的土地價款及所有其他應付款項已全數支付；(ii)以湖州置業公司名義取得湖州地塊的有效國有土地使用權證；(iii)就建設及發展湖州地塊為住宅及商業發展項目取得一切必要執照、證明、同意書及批文；(iv)就湖州置業公司在中國經營土地及物業發展業務取得所須的有效證明；(v)取得湖州置業公司的有效營業執照；(vi)就湖州置業公司的正式成立及更改註冊資本取得一切必要的執照、證明、同意書及批文，以及向有關中國核准機關辦妥一切必要的文件存檔／登記；(vii)全數妥為支付賣方、湖州置業公司的權益擁有人及其各自的聯繫人應付或結欠湖州置業集團成員公司的所有金額；及
- (4) 於二零零六年六月三十日或以前，湖州置業公司的三位權益擁有人各自須向湖州置業公司註冊資本作出其應佔的資本承擔出資如下：
- (a) 目標公司出資人民幣48,000,000元
- (b) 湖州置業公司的其餘兩位權益擁有人出資人民幣48,000,000元。

買方可根據買方決定的條款及條件全部或部份豁免以上任何條件，或延長達成該等條件的時限。

於本通函日期，上述第(4)項條件經已達成，於本通函日期上述第(1)、(2)及(3)項餘下條件尚未全面達成，而本公司現亦無意豁免上述任何條件。

6. 認沽權

倘若上文「支付代價餘款的條件」一段所列任何條件未能於上述指定的日期達成（或豁免，視情況而定），買方將無須於最後付款日期支付代價餘款，在該情況下，買方將有權於最後付款日期或以前，向賣方發出通知，要求賣方按(a)買方當時已付代價；及(b)湖州置業集團成員公司當時應付及結欠買方及／或其聯繫人的全數金額連利息（如有）的總金額110%的代價，向買方購回出售股份及湖州置業集團成員公司欠買方及／或其聯繫人的全數金額連利息（如有）。

C. 湖州置業集團的資料

目標公司為一家於二零零五年五月在香港註冊成立的公司。目標公司的主要業務為其作為湖州置業公司三位權益擁有人之一而進行的投資。截至收購協議日期，目標公司並無編製任何經審核賬目。

湖州置業公司為一家於二零零五年十二月在中國成立的中外合資企業，其唯一業務為開發、建設及經營湖州地塊。湖州置業公司共有三位權益擁有人，其中一位為目標公司，其對湖州置業公司註冊資本負有50%資本承擔。另外兩位權益擁有人（均為獨立第三者）的資本承擔分別為31%及19%。截至收購協議日期，湖州置業公司並無編製任何湖州置業公司的經審核賬目。

作為對湖州置業集團的盡職審查一部份，買方已委託對湖州置業公司的資產淨值進行經審核審閱。根據該份審閱，即按適宜的中國會計準則核算，湖州置業公司截至二零零六年四月三十日的資產淨值約有人民幣42,788,000元（折合約港幣41,421,000元）。

董事會函件

湖州地塊為一幅地盤面積約214,000平方米的空地，位於中國浙江省湖州市西南分區19號、20號-A。湖州地塊將會發展為一個住宅及商業發展項目，作為農民拆遷安置用房，總建築面積約為290,000平方米。待湖州地塊發展項目完成後，整個項目將會由湖州市人民政府按議定代價購入。倘湖州地塊發展完成後由湖州市人民政府購買時，本公司將根據上市規則的適用規定作出公佈。

於收購協議日期，在目標公司對湖州置業公司註冊資本負有的人民幣95,700,000元（或湖州置業公司註冊資本50%）資本承擔中，已出資人民幣22,513,131.36元（或約23.52%）。在完成收購事項後，本公司將透過目標公司繼續負起目標公司對湖州置業註冊資本餘下約人民幣73,186,868元（折合約港幣70,848,856元）的資本承擔，現時先向目標公司支付港幣48,000,000元（折合約人民幣49,584,000元），以履行其目前相關責任。

D. 進行收購事項的理由

於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度內，本集團藉完成位於北京市的住宅發展項目，順利展開了物業發展業務。在居民收入持續迅速增加和城市化推動下，本集團預期，中國內地對商業及住宅發展及物流物業的需求將繼續增加。董事會認為，收購事項將可進一步提升本集團物業發展業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項對本公司而言屬一般商業條款，而收購事項的條款對股東整體而言屬公平合理，並符合彼等之利益。

董事會函件

E. 收購事項的財務影響

目標公司於收購事項完成後成為本公司之間接全資附屬公司。湖洲置業於收購事項完成後將不會於本公司經審核綜合賬目內計作及綜合作附屬公司，此乃由於本公司僅擁有湖洲置業的50%應佔權益，及目標公司並無控制湖洲置業之董事會組成（湖洲置業之董事會由六名成員組成，而目標公司可提名三名成員；董事會主席由湖洲置業其他股本持有人委任）。湖洲置業於收購事項完成後將於本公司經審核綜合賬目內計作共同控制實體投資。

本公司收購目標公司及注資湖洲置業將以內部資源及本公司主要股東中國誠通香港有限公司提供之股東貸款提供資金。由中國誠通香港有限公司提供之建議股東貸款將由墊款日期起計為期12個月，並按年利率3.5厘計息及將無抵押。就上述股東貸款收取的利率低於香港銀行就相同金額的港元墊款所收取的利率。於收購事項完成後，本集團之非流動資產將按所注資金數額（即透過權益會計確認之共同控制實體權益）增加。為了提供資金以供本集團支付注資款項，其流動資產將按所動用內部資源之數額減少，而負債將按所借入的股東貸款數額增加。

董事認為，收購事項將為本集團帶來正盈利貢獻。

F. 一般事項

本集團之主要業務為在香港及中國從事（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。

G. 其他資料

敬請 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

二零零六年七月三日

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. 董事及行政總裁持有證券之權益及淡倉

於最後實際可行日期，除下文「購股權計劃」一段所披露者外，董事或本公司行政總裁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），又或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述登記冊內之權益，又或(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，下列董事於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以認購股份之購股權中擁有權益：

董事姓名	行使期	行使價 港元	於本公司 擁有權益 之相關 股份數目	行使所有購 股權後約 佔持股量 百分比 (附註)
馬正武	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.07%
張國通	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.07%
	29.9.2005至28.9.2008	0.245	3,000,000	0.18%
洪水坤	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.07%
顧來雲	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.07%
	29.9.2005至28.9.2008	0.245	2,000,000	0.12%
徐震	9.3.2005至8.3.2009	0.364	600,000	0.04%
			10,400,000	0.62%

附註：該等百分比乃按本公司於最後實際可行日期已發行股份總數1,687,104,968股為基準。

3. 根據證券及期貨條例第XV部第2及第3分部須予披露之權益及主要股東權益之披露

- (a) 據本公司董事或主要行政人員所知，於最後實際可行日期，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	實益擁有人	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	受控制公司 (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%
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 1港元股份		49%
華商分銷網絡有限公司	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%
蘇州南達水泥有限公司	蘇州吳縣望亭水泥廠	註冊資本 5,069,600美元		28.97%
中實投資有限責任公司	北京興合動力投資管理有限公司	註冊資本人民幣 24,000,000元		30%

- (c) 除上文所披露者外，據本公司董事及主要行政人員所知，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概無訂立於一年內屆滿或終止而須予支付賠償（法定賠償除外）之現有或擬訂服務合約。

5. 訴訟

於最後實際可行日期，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。

6. 競爭權益

於最後實際可行日期，除本集團業務外，董事或彼等各自之聯繫人士概無擁有任何直接或間接與本集團業務構成或可能構成競爭之業務中之權益。

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) 本公司之公司秘書為黎嘉輝先生，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。