

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

成立合營公司

董事會函件載於本通函第4頁至第12頁。

二零零六年十一月八日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
A. 緒言	4
B. 股東協議	5
C. 海南集團出售協議	8
D. 有關海南集團之資料	10
E. 海南集團轉讓之財務影響	11
F. 訂立股東協議及海南集團出售協議之理由	12
G. 一般事項	12
H. 其他資料	12
附錄一 一般資料	13

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	具有上市規則賦予之涵義
「董事會」	指	董事會
「該業務」	指	銷售及生產水泥與相關配套業務
「誠通水泥」	指	中國誠通水泥集團有限公司，於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為本公司直接全資附屬公司
「CIMPOR」	指	CIMPOR Inversiones SA，於西班牙註冊成立之公司
「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任何聯繫人士及與彼等概無關連之人士
「合營公司」	指	葡萄牙誠通（中國）水泥有限公司，於香港註冊成立之有限公司
「合營夥伴」	指	誠通水泥及CIMPOR
「最後實際可行日期」	指	二零零六年十一月三日，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

釋 義

「中國」	指	中華人民共和國，不包括中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「海南」	指	海南礦業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司，誠通水泥及世亞為各自持有其已發行股本50%之登記持有人
「海南集團」	指	海南及蘇州南達
「海南集團出售協議」	指	由（其中包括）誠通水泥及世亞（作為賣方）與合營公司（作為買方）就誠通水泥及世亞向合營公司轉讓海南集團所訂立日期為二零零六年十月十二日之有條件協議，以償付本通函董事會函件第B5段所述誠通水泥就合營公司20%認購股份應付之認購價
「海南集團轉讓」	指	根據海南集團出售協議條款轉讓海南集團，以償付本通函董事會函件第B5段所述誠通水泥就合營公司20%認購股份應付之認購價
「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	股份持有人
「股東協議」	指	CIMPOR、誠通水泥及合營公司與本公司就成立合營公司所訂立日期為二零零六年十月十二日之股東協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

釋 義

「蘇州南達」	指	蘇州南達水泥有限公司，於中國成立之中外合資合營企業，為本公司間接附屬公司，本公司透過（當中包括）海南持有其註冊資本之71.03%權益，而其註冊資本餘下28.97%權益則由蘇州市望亭水泥廠持有
「世亞」	指	世亞置業有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「歐元」	指	歐元，屬於歐元地區之所有歐盟成員國之單一貨幣，包括德國、希臘、西班牙、法國、愛爾蘭、意大利、盧森堡、荷蘭、奧地利、葡萄牙及芬蘭
「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

於本通函內，除非文義另有所指，人民幣乃按港幣1.00元兌人民幣1.0016元之兌換率換算為港幣，該兌換率僅供參考，並非代表本通函中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為港幣。



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

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
成立合營公司

A. 緒言

於二零零六年十月十二日,本公司全資附屬公司誠通水泥與CIMPOR就成立合營公司訂立股東協議,本公司現時及將會透過誠通水泥持有合營公司20%實際權益。合營公司將作為誠通水泥與CIMPOR之合營工具,以於中國發展該業務。

誠通水泥將根據於股東協議同日訂立之海南集團出售協議之條款,透過向合營公司轉讓海南集團,向合營公司注資其20%權益。

董事會函件

根據上市規則第14章，成立合營公司及據此擬進行之交易構成本公司之須予披露交易。

本通函旨在為閣下提供關於股東協議、海南集團出售協議之進一步資料及本集團其他資料。

B. 股東協議

股東協議之主要條款及條件載列如下：

B1. 日期

二零零六年十月十二日

B2. 訂約方

- (a) CIMPOR，作為合營夥伴之一。CIMPOR於西班牙註冊，為Cimpor-Cimentos de Portugal, SGPS, S.A.全資擁有。Cimpor-Cimentos de Portugal, SGPS, S.A.為於里斯本Euronext交易所上市之公司。據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，CIMPOR之主要業務為投資控股，而其最終實益擁有人均為獨立第三方。據董事所知，CIMPOR集團公司之主要業務為水泥、水化石灰、混凝土及製品、預製混凝土及乾混沙漿製造及市場推廣。
- (b) 誠通水泥，作為另一名合營夥伴。誠通水泥於英屬維爾京群島註冊成立，為本公司直接全資附屬公司。
- (c) 合營公司。
- (d) 本公司，作為擔保人，就誠通水泥遵守及履行股東協議項下責任提供擔保。

B3. 股東協議之目的

載列成立合營公司之條款及條件、其業務與管理以及合營夥伴各自於合營公司之投資。

B4. 合營公司之註冊成立地點

香港。

B5. 合營公司之股本權益

誠如下文所述，合營公司之股本權益現時及將會由合營夥伴持有，其中20%由誠通水泥持有，而餘下80%則由CIMPOR持有。

合營公司現有已發行股本為港幣100元，分為100股每股面值港幣1.00元之股份，其中20%（即20股股份）由誠通水泥持有，另80%（即80股股份）由CIMPOR持有。

於達成下文B9段所述(a)、(b)、(c)及(d)項條件日期起計五個營業日內或合營夥伴可能書面協定之較後日期，合營夥伴將按認購價每股港幣1.00元，認購合營公司合共207,480,000股每股面值港幣1.00元之股份，其中20%（即41,496,000股股份）將由誠通水泥認購，而餘下80%（即165,984,000股股份）將由CIMPOR認購。誠通水泥就其於合營公司20%認購股份應付之認購價將透過轉讓海南集團之方式支付，進一步詳情載於下文C節。CIMPOR就其於合營公司80%認購股份應付之認購價將以現金支付，倘CIMPOR已向合營公司墊付貸款，則部分以該筆貸款之未償還本金及利息（如下文B7段所述者）抵銷，有關詳情載於下文B7段。

B6. 合營公司之業務範圍

於在中國成立以於中國從事水泥銷售與生產及相關配套業務之公司中持有權益。

B7. 合營公司進一步融資

合營公司須進一步融資，有關融資將以上文B5段所述認購價之現金付款撥付，假設CIMPOR並無如B7段所述向合營公司墊付任何貸款融資，則數額約為港幣165,984,000元，其後以自銀行或其他財務機構獲取對外貸款之方式撥付。

合營夥伴概無任何向合營公司墊付股東貸款之責任。除轉讓海南集團予合營公司，作為上文B5段所述誠通水泥認購合營公司20%認購股份之代價外，本集團根據股東協議條款再無進一步資金承擔及／或投資合營公司之責任。

於股東協議日期，CIMPOR與合營公司訂立股東貸款協議，據此，CIMPOR同意向合營公司提供最多13,000,000歐元（約相當於港幣127,140,000元）之貸款融資，以撥作合營公司之一般營運資金需求及／或撥付合營公司擬收購中國一家水泥公

董事會函件

司60%股本權益及有關交易所需，進一步詳情載於下文B9段。根據該貸款融資將予墊付之貸款條款乃經公平磋商後釐定，並按6個月歐洲銀行同業拆息加50基點之年利率計息。該筆貸款須於根據該貸款融資提供首期墊款日期起計42個月後全數償還，首期還款須於提供首期墊款日期起計12個月後支付，其後須每6個月還款。董事認為，貸款條款屬公平合理。於本通函日期，並無根據該貸款融資提供任何墊款。

B8. 合營公司之董事會

目前，合營公司之董事會將由7名董事組成，其中2名將由誠通水泥提名，另4名則由CIMPOR提名，而其中1名（亦為總經理）由誠通水泥及CIMPOR共同委任。

B9. 認購合營公司股份之條件

根據股東協議，各合營夥伴如上文B5段所述認購合營公司股份，基本上須待於二零零六年十二月三十一日或合營夥伴可能書面協定之較後日期或之前達成下列條件後，方告完成：

- (a) 已訂立海南集團出售協議；
- (b) 合營夥伴信納，海南集團出售協議完成之先決條件已達成；
- (c) 已就合營公司收購山東榴園新型水泥發展有限公司（「山東榴園」）60%股本權益訂立協議（「山東榴園收購協議」）。山東榴園於中國成立，於中國從事水泥熟料及水泥生產及相關業務；及
- (d) 已就山東榴園收購協議項下收購及據此擬進行有關收購山東榴園60%股權之交易取得一切所需批准及辦理登記手續，且合營夥伴信納，收購完成之先決條件已達成。

董事會函件

倘上述條件並無於上述時限或之前達成，則除非合營夥伴另行協定，否則股東協議將告失效，而合營夥伴於股東協議項下所有責任將予解除，並將導致合營公司清盤。

於本通函日期，已訂立海南集團出售協議及山東榴園收購協議。除此等條件外，於本通函日期，上文B9(b)及(d)段餘下條件尚未達成。

經董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，山東榴園收購協議各賣方及（倘任何賣方為公司）其最終實益擁有人均為獨立第三方。合營公司須支付合共人民幣20,700,000元，作為收購山東榴園60%股本之代價，當中50%須於取得（其中包括）有關中國機構批准轉讓後，山東榴園收購協議、新合營公司合約及山東榴園章程細則於有關中國政府機構登記註冊起計7日內支付，而餘下50%則於上述登記註冊起計6個月內支付。合營公司收購山東榴園60%股本權益將以CIMPOR根據上文B7段所述股東貸款協議向合營公司墊付之股東貸款撥付。

B10. 其他條款

股東協議須待簽訂山東榴園收購協議後，方始落實。於本通函日期，山東榴園收購協議已經簽立。

CIMPOR有權將其合營公司之權益轉讓予由其控制之一家澳門公司。根據現有資料及視乎進行上述轉讓時股東之組成，該澳門公司將由CIMPOR集團（就此而言，不包括合營公司）擁有50%或以上權益及由其管理，而其餘股東將為獨立第三方。

C. 海南集團出售協議

海南集團出售協議之主要條款及條件載列如下：

C1. 日期

二零零六年十月十二日

董事會函件

C2. 訂約方

- 賣方 : 誠通水泥及世亞, 均為本公司全資附屬公司
- 買方 : 合營公司
- 擔保人 : 本公司, 就合營公司、海南或蘇州南達可能因賣方隱瞞負債或違反擔保所蒙受任何索償、損失或負債向合營公司提供彌償保證。

C3. 如上文B5段所述誠通水泥就支付根據股東協議同意認購合營公司20%股份而將向合營公司轉讓之資產

海南全部已發行股本中1,000,000股每股面值港幣10.00元之已發行股份。海南為蘇州南達註冊資本71.03%權益之登記持有人。

C4. 條件

海南集團出售協議基本上須待下列條件達成或獲豁免後, 方告完成:

- (a) 蘇州南達股東(海南除外) 確認, (其中包括) 彼等同意向合營公司轉讓海南全部已發行股本;
- (b) B9(a)、(b)、(c)及(d)段所述完成認購合營公司股份之條件(完成海南集團出售協議之條件除外) 已達成; 及
- (c) 合營公司信納, 就蘇州南達正式成立及具備良好聲譽以及海南擁有蘇州南達註冊資本71.03%權益之擁有權所取得法律意見。

合營公司可全部或部分豁免上述所有或任何條件或押後達成任何該等條件之時間。

倘上述任何條件並無於二零零六年十二月三十一日或海南集團出售協議各訂約方可能書面協定之較後日期或之前達成或(視情況而定) 獲合營公司豁免, 則海南集團出售協議將告失效, 任何一方不得就此向對方提出任何索償。

C5. 代價及付款條款

海南集團轉讓之代價為港幣41,496,000元，乃經參考蘇州南達於二零零五年十二月三十一日之經調整資產淨值約人民幣58,515,000元（約相當於港幣58,420,000元）之71.03%後經公平磋商釐定。代價已經按評估價值就蘇州南達之廠房、設備及機器價值作出調整。蘇州南達之估值乃由獨立第三方中國註冊估值師江蘇仁合資產評估有限公司作出。於海南集團轉讓完成後，本公司將透過（其中包括）合營公司間接持有海南集團20%權益。故此，實際上僅會轉讓本公司於海南集團之80%權益。轉讓海南集團80%權益之代價較海南集團於二零零六年六月三十日之未經審核賬面值80%超出約港幣27,811,000元。

待海南集團出售協議完成後，合營公司將向誠通水泥配發及發行其股本中41,496,000股每股面值港幣1.00元之股份，以支付及清償代價。

C6. 完成

海南集團出售協議將於上文B5段所述合營夥伴認購合營公司股份完成同日內完成。

本公司現時分別持有海南及蘇州南達100%及71.03%實際權益。海南集團出售協議完成後，本公司於海南及蘇州南達之實際權益將分別為20%及14.206%，而海南及蘇州南達將終止為本公司之附屬公司。

D. 有關海南集團之資料

海南為於香港註冊成立之公司，乃由本公司透過誠通水泥及世亞持有同等數目股份之全資附屬公司。海南之主要業務為投資控股，其持有蘇州南達註冊資本71.03%之權益。

蘇州南達為於中國成立之中外合資合營企業，乃本公司透過（其中包括）海南持有其註冊資本71.03%間接權益之間接附屬公司。

海南集團之主要業務為於中國從事水泥買賣及生產業務。

董事會函件

根據蘇州南達按照香港公認會計原則編製之財務資料，截至二零零四年三月三十一日止年度、截至二零零四年十二月三十一日止九個月及截至二零零五年十二月三十一日止年度，蘇州南達之未計稅項及少數股東權益前之未經審核溢利／虧損如下：

	截至二零零四年 三月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零四年 十二月三十一日 止九個月 港幣千元 (附註)	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
未計稅項及少數股東 權益前之未經審核 溢利(虧損)	20,622	(16,923)	(31,467)
計及稅項及少數股東 權益後之未經審核 溢利(虧損)	29,222	(12,020)	(22,351)

附註：於截至二零零四年三月三十一日止財政年度後，本公司之財政年度年結日由三月三十一日更改為十二月三十一日。

E. 海南集團轉讓之財務影響

根據海南集團於二零零六年六月三十日之最近期末經審核財務資料，本集團就海南集團轉讓有未計稅項及開支前之未經審核收益約港幣27,811,000元。

於海南集團轉讓後，本公司之資產淨值將維持不變。然而，根據海南集團於二零零六年六月三十日之最近期末經審核財務資料，按綜合基準計算，本集團之資產淨值預期將於海南集團轉讓完成後增加約港幣27,811,000元。

根據海南集團於二零零六年六月三十日之最近期末經審核財務資料，於海南集團轉讓完成後，本集團於二零零六年六月三十日之資產總值及負債總額將因海南集團轉讓而分別減少約港幣68,783,000元及港幣62,051,000元（即海南集團之負債總額，包括少數股東權益），而本集團之資產總值將因本集團於海南集團之20%權益而增加約港幣34,543,000元，增幅相當於本集團於合營公司之權益。

董事會函件

F. 訂立股東協議及海南集團出售協議之理由

CIMPOR之控股公司Cimpor-Cimentos de Portugal, SGPS, S.A.乃主要國際水泥業營運商之一。CIMPOR作為本集團之合營夥伴參與該業務，預期本集團可借助CIMPOR之全球水泥出口業務及其於水泥生產與相關業務之技術知識，為本集團過去兩年錄得虧損之中國水泥買賣及生產業務帶來協同效益。本集團透過海南集團轉讓合營公司20%權益之投資，一方面讓本集團套現於海南集團之投資，另一方面讓本集團在中國水泥生產業界保持一定佔有率。

董事（包括獨立非執行董事）認為，股東協議及海南集團出售協議對本公司而言屬一般商業條款，其條款對股東整體而言屬公平合理，並符合彼等利益。

G. 一般事項

本集團之主要業務為在香港及中國從事水泥買賣及生產、物業投資、物業發展及投資控股業務。

H. 其他資料

敬請閣下垂注本通函附錄載列之其他資料。

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

二零零六年十一月八日

1. 責任聲明

本通函載列資料，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（包括其根據證券及期貨條例該等條文被當作或視作擁有之權益及淡倉）；或(b)須根據證券及期貨條例第352條載入有關條例所述本公司所存置登記冊內之權益；或(c)須根據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。

購股權計劃

於最後實際可行日期，下列董事於本公司在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個人權益：

董事姓名	行使期	行使價 港幣	於本公司 擁有權益 之相關 股份數目	行使所有購 股權後 概約持股 百分比 (附註)
馬正武	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.059%
張國通	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.059%
	29.9.2005至28.9.2008	0.245	3,000,000	0.148%
洪水坤	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.059%
顧來雲	9.3.2005至8.3.2009	0.364	1,200,000	0.059%
	29.9.2005至28.9.2008	0.245	2,000,000	0.099%
徐震	9.3.2005至8.3.2009	0.364	600,000	0.030%
			10,400,000	0.513%

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2,023,504,968股之基準計算。

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) 據董事或本公司行政總裁所知，於最後實際可行日期，下列人士（董事或本公司行政總裁除外）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／姓名	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)	30.06%
中國誠通香港有限公司	受控法團 (附註2)	608,201,500(L)	30.06%
中國誠通控股集團有限公司 (前稱中國誠通控股公司)	受控法團 (附註2)	608,201,500(L)	30.06%
Benemo Corporation	實益擁有人 (附註3)	166,000,000 (L)	8.20%
林翔	受控法團 (附註3)	166,000,000 (L)	8.20%
徐毓榮	受控法團 (附註3)	166,000,000 (L)	8.20%

附註：

- 字母「L」指該公司之股份權益。
- 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（前稱中國誠通控股公司）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被視作擁有World Gain Holdings Limited所持所有股份之權益。
- Benemo Corporation全部已發行股本由林翔實益擁有50%，而餘下50%則由徐毓榮實益擁有。根據證券及期貨條例，林翔及徐毓榮均被視作擁有Benemo Corporation所持所有股份之權益。

- (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在本公司附屬公司之股東大會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股每股面值港幣1元普通股	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	蘇州市望亭水泥廠 (前稱蘇州市吳縣望亭水泥廠)	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) 除上文披露者外，據董事及本公司行政總裁所知，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其他成員公司股東大會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有任何於一年內未屆滿或僱主於一年內在毋須支付賠償（法定賠償除外）下不可終止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、仲裁或申索，而據董事所知，本集團並無尚未了結或面臨之重大訴訟、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陳月貴女士，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。中英文本如有任何歧義，概以英文本為準。