

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，應立即將本通函及隨附之代表委任表格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。

本通函乃就本公司將於二零零七年六月八日星期五上午十時三十分舉行之股東特別大會（「股東特別大會」）寄發予本公司股東。

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)

有關
收購西安中國公司52%股權
及
洛陽中國公司全部股權
之須予披露及關連交易

獨立董事委員會及獨立股東
之獨立財務顧問



聯昌國際證券（香港）有限公司

本封面頁所用詞彙與本通函「釋義」一節界定者具相同涵義。

董事會函件載於本通函第7至第24頁。獨立董事委員會函件載於本通函第25頁。聯昌國際發出之函件載於本通函第26至第37頁，當中載有其向獨立董事委員會及獨立股東作出之意見。

本公司將於二零零七年六月八日星期五上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店二號富萊廳舉行股東特別大會，有關大會通告載於本通函第54至第56頁。不論閣下能否親身出席股東特別大會，敬請閣下按照指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交還表格，惟無論如何務請於大會或其任何續會召開時間前最少四十八小時交回本公司之股份過戶登記處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18樓1806-1807室。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

二零零七年五月四日

目 錄

	頁次
釋義	1
董事會函件	
緒言	7
西安收購事項	8
洛陽收購事項	13
進行西安及洛陽收購事項之理由及裨益	21
上市規則之規定	22
一般資料	22
股東特別大會	22
以點票方式表決之程序	23
推薦意見	24
其他資料	24
獨立董事委員會函件	25
聯昌國際函件	26
附錄一 — 估值報告	38
附錄二 — 一般資料	47
股東特別大會通告	54

釋 義

除文義另有所指外，於本通函內，下列詞彙具有以下之函義：

「細則」	指	本公司之公司細則
「聯繫人士」	指	具有上市規則第1及14A章賦予之涵義
「北京草埔」	指	北京草埔園林綠化工程有限公司，向西安48%股權持有人收購西安中國公司48%權益而成為該等權益之新擁有人
「董事會」	指	董事會
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，本公司之最終控股公司
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，本公司控股股東（定義見上市規則）World Gain之控股公司
「聯昌國際」	指	聯昌國際證券（香港）有限公司，根據證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供建議）及第6類（就企業融資提供建議）受規管活動之持牌公司，為獨立董事委員會及獨立股東有關西安及洛陽收購事項之獨立財務顧問
「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
「保證擔保合同」	指	中實、洛陽賣方與誠通香港訂立日期為二零零七年一月二十九日之保證擔保合同，據此，誠通香港就中實支付洛陽代價結欠作出擔保
「董事」	指	本公司董事

釋 義

「股東特別大會」	指	本公司將二零零七年六月八日星期五上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店二號富萊廳舉行及召開之股東特別大會，以考慮及酌情批准西安及洛陽收購事項
「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
「獨立股東」	指	就西安及洛陽收購事項而言，洛陽賣方及西安賣方及其各自之聯繫人士以外之股東
「獨立董事委員會」	指	董事會成立之獨立董事委員會，成員包括三名獨立非執行董事鄭志強先生、徐耀華先生及勞有安先生，以就西安及洛陽收購事項向獨立股東提供意見
「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
「最後可行日期」	指	二零零七年四月三十日，即本通函付印前為確定本通函所載若干資料的最後實際可行日期
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「洛陽收購事項」	指	根據洛陽收購協議收購洛陽銷售股權
「洛陽收購協議」	指	洛陽股權轉讓協議、洛陽補充協議及洛陽第二補充協議之統稱
「洛陽結欠付款條件」	指	洛陽代價結欠之付款條件，詳情載於本通函「董事會函件」部份的「洛陽銷售股權之代價及付款條款」一段

釋 義

「洛陽代價」	指	中實須就洛陽收購事項支付之代價
「洛陽代價結欠」	指	須於洛陽結欠付款條件達成後5個營業日內支付予洛陽賣方之洛陽代價結欠，金額為人民幣11,680,000元（相當於約港幣11,680,000元）
「洛陽股權轉讓協議」	指	洛陽賣方與中實就洛陽收購事項而訂立日期為二零零七年一月二十九日之股權轉讓協議
「洛陽債務」	指	洛陽中國公司欠負洛陽賣方之本金人民幣2,994,779.1元（相當於約港幣2,994,779.1元），不計息
「洛陽土地」	指	位於中國河南省洛陽市洛龍區關林鎮鋼廠路之一幅劃撥土地，連同建於其上之樓宇，地盤面積約為80,158.10平方米
「洛陽中國公司」	指	洛陽城南中儲物流有限公司（前稱洛陽關林中儲物流中心），於中國成立之國有企業，於緊接洛陽收購事項完成前由洛陽賣方全資擁有
「洛陽銷售股權」	指	洛陽中國公司全部註冊資本
「洛陽補充協議」	指	洛陽賣方與中實就洛陽收購事項而訂立日期為二零零七年一月二十九日之補充協議
「洛陽第二補充協議」	指	洛陽賣方與中實就洛陽收購事項而於二零零七年三月十五日訂立之第二補充協議
「洛陽賣方」	指	中國新元資產管理公司，洛陽中國公司全部註冊資本之擁有人，為本公司之同系附屬公司，由誠通控股全資實益擁有

釋 義

「新洛陽中國公司」	指	具有本通函「董事會函件」部份的「洛陽收購事項之完成」一段所賦予之涵義
「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
「第二西安補充協議」	指	西安中國公司與中實於二零零七年四月二十五日訂立之協議，以進一步澄清西安中國公司及中實就西安尚未償還貸款之權利及責任
「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	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三方」	指	洛陽世祺房地產置業有限公司，於中國成立之公司
「World Gain」	指	本公司控股股東（定義見上市規則）World Gain Holdings Limited
「西安收購事項」	指	根據西安收購協議收購西安銷售股權
「西安收購協議」	指	西安股權轉讓協議、西安承諾函、西安補充協議及第二西安補充協議之統稱
「西安及洛陽收購事項」	指	洛陽收購事項及西安收購事項之統稱
「西安代價」	指	中實須就西安收購事項而支付之代價

釋 義

「西安股權轉讓協議」	指	西安賣方與中實就西安收購事項而訂立日期為二零零七年一月十五日之股權轉讓協議
「西安承諾函」	指	西安賣方、中實與西安48%股權擁有人就西安收購事項而訂立日期為二零零七年一月十一日之承諾函
「西安尚未償還貸款」	指	西安中國公司於二零零六年十二月三十一日欠負西安賣方之本金總額人民幣26,000,000元（相當於約港幣26,000,000元）
「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，於西安股權轉讓協議訂立日期由西安賣方與西安48%股權擁有人分別擁有52%及其餘48%權益
「西安物業開發協議」	指	西安賣方與西安48%股權擁有人就（其中包括）開發西安物業項目而訂立日期為二零零四年七月十九日之物業開發協議
「西安物業項目」	指	稱為堤柳花園之商品房物業開發項目，位於中國陝西省西安市，將由西安中國公司開發
「西安銷售股權」	指	西安中國公司52%註冊資本
「西安補充協議」	指	西安賣方、中實及北京草埔於二零零七年三月十五日訂立之補充協議
「西安賣方」	指	嘉成企業發展有限公司，擁有西安中國公司52%註冊資本，為本公司之同系附屬公司，誠通控股實益擁有該公司約97.01%

釋 義

「西安48%股權擁有人」	指	陝西銀信西部投資開發有限公司，於西安收購協議訂立日期擁有西安中國公司48%股權益
「中實」	指	中實投資有限責任公司，於中實收購協議完成前由本公司擁有70%權益之附屬公司
「中實收購協議」	指	北京興合動力投資管理有限公司與本公司全資附屬公司中國誠通地產集團有限公司於二零零七年三月二十七日訂立之有條件協議，本公司日期為二零零七年三月二十七日之公佈已宣佈有關詳情
「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

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

獨立非執行董事:

鄭志強先生

徐耀華先生

勞有安先生

巴曙松先生

敬啟者:

有關
收購西安中國公司52%股權
及
洛陽中國公司全部股權
之須予披露及關連交易

緒言

於二零零七年三月二十二日,董事會宣佈,為進一步加強本集團在中國之物業發展業務,本公司已透過其擁有70%權益之附屬公司中實訂立以下協議:

- (1) 有關收購西安中國公司52%股權之西安收購協議;及
- (2) 有關收購洛陽中國公司全部股權之洛陽收購協議。

董事會函件

西安收購事項及洛陽收購事項共同構成(i)本公司根據上市規則第14章之須予披露交易及(ii)本公司根據上市規則第14A章之關連交易，須遵守申報、公告規定並取得獨立股東之批准。

本通函主要旨在向閣下提供有關(其中包括)西安及洛陽收購事項之其他資料、獨立董事委員會向獨立股東提供之意見以及聯昌國際向獨立董事委員會及獨立股東提供之意見，並且向閣下發出股東特別大會通告。

西安收購事項

西安股權轉讓協議

1. 日期

二零零七年一月十五日

2. 訂約方

賣方：嘉成企業發展有限公司(即西安賣方)，擁有西安中國公司註冊股本52%權益，為本公司之同系附屬公司，由本公司之最終控股公司誠通控股實益擁有約97.01%權益。

據董事所知、所悉及所信並經作出一切合理垂詢後，西安賣方之主要業務為投資控股。

買方：中實投資有限責任公司(即中實)，於西安股權轉讓協議日期為本公司擁有70%權益之附屬公司。

西安承諾函及西安補充協議

日期為二零零七年一月十一日之西安承諾函，乃由西安賣方、中實及西安48%股權擁有人就西安收購事項而訂立。西安賣方、中實及北京草埔於二零零七年三月十五日訂立西安補充協議，以澄清西安尚未償還貸款之付款條款，以及北京草埔有關物業發展協議之責任。西安收購協議根據中實在西安銷售股權公開競投中成功中標而訂立。

董事會函件

根據西安收購協議將予購入之資產

根據西安收購協議將予購入之西安銷售股權，包括西安賣方持有之西安中國公司52%註冊股本。西安收購協議之條款並無限制於其後銷售西安銷售股權。

西安銷售股權之代價及付款條款

中實就西安收購事項而應付之西安代價為人民幣25,600,000元（相當於約港幣25,600,000元），其中：

- (1) 人民幣7,000,000元（相當於約港幣7,000,000元），即西安代價約27.34%，已於二零零七年一月八日存入北京產權交易所；及
- (2) 人民幣18,600,000元（相當於約港幣18,600,000元），即西安代價約72.66%，已於二零零七年一月十五日存入北京產權交易所。

西安代價全數以本集團之內部資源撥付，並已於二零零七年一月十九日（北京產權交易所於二零零七年一月十七日發出產權交易憑證之五個營業日之內）發放予西安賣方，並由本集團之內部資源撥付。

董事確認，西安代價乃經西安賣方與中實之公平磋商及參考於二零零六年五月三十一日由獨立第三方估值師就西安中國公司進行估值之資產淨值約人民幣43,469,671元（相當於約港幣43,469,671元）後釐定。西安代價數額較西安中國公司經估值後之52%資產值淨高出約13.3%。

西安銷售股權對西安賣方而言之原成本為人民幣15,600,000元。

根據西安收購協議，除西安代價外須由中實支付之其他款項或承擔之責任

西安尚未償還貸款

於二零零六年十二月三十一日，西安中國公司拖欠西安賣方之西安尚未償還貸款，本金總額為人民幣26,000,000元（相當於約港幣26,000,000元）。中實須承擔西安中國公司之責任，向西安賣方償還西安尚未償還貸款連同有關款項之利息。按本集團計劃，西安尚未償還貸款連同有關利息之還款，將由其內部資源撥付。

董事會函件

根據西安補充協議之條款，中實須於股東特別大會獲得獨立股東批准及於完成西安收購事項後45日內，償還整筆西安尚未償還貸款連同有關利息。

於二零零七年四月二十五日，西安中國公司及中實訂立第二西安補充協議，以進一步澄清西安中國公司及中實就西安尚未償還貸款之權利及責任。

根據第二西安補充協議，西安中國公司及中實知悉及同意：

- (1) 儘管中實已承擔西安中國公司就償還西安尚未償還貸款全部金額連同有關應計利息予西安賣方之責任，惟西安中國公司仍欠負中實該項由中實償還予西安賣方之相同金額（「有關金額」）；
- (2) 有關金額連同有關應計利息須按要求時向西安中國公司發出30日通知後償還；及
- (3) 有關金額之利息按年利率12%計算。

西安尚未償還貸款乃由西安賣方提供予西安中國公司，當時西安中國公司並未擁有能取得銀行貸款之必要資歷。西安賣方並無就提供西安尚未償還貸款予西安中國公司要求任何抵押證券，故董事認為，西安尚未償還貸款之還款細則（包括應付之利息率）乃屬公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

物業開發協議

於二零零四年七月十四日，西安賣方及西安48%股權擁有人就有關（其中包括）開發西安物業項目訂立物業開發協議，據此：

- 西安48%股權擁有人已承諾就更改西安物業項目之地積比率取得批准；及
- 開發西安物業項目所需之其他資金，或由西安中國公司以銀行貸款或西安賣方及西安48%股權擁有人之股東按彼等於西安中國公司之股權以提供之股東貸款形式籌集。

董事會函件

根據西安收購協議，中實將承擔根據物業開發協議原本由西安賣方所承擔之一切權利及責任。根據西安補充協議，北京草埔須承擔西安48%股權擁有人根據物業開發協議原本承擔之所有權利及責任。目前，西安中國公司並未要求任何額外資金，而西安物業項目亦無即時資金需求。

西安收購事項之條件

根據西安股權轉讓協議，西安銷售股權之轉讓，須待以下各項達成後方可作實：

- (i) 西安賣方已完成有關西安銷售股權透過北京產權交易所公開競投之一切程序；及
- (ii) 中實已根據其組織章程細則及中國法律就西安收購事項取得所有相關批准及授權。

於二零零七年三月十四日，所有上述條件已經達成，並已於二零零七年三月十四日發出西安中國公司之新營業執照。

然而，本公司中國法律顧問意見認為，由於西安承諾函及西安補充協議之訂約方同意，倘未能於即將舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准西安收購事項，西安賣方將按西安代價向中實購回西安銷售股權，收購事項將不會純粹因已發出西安中國公司之新營業執照而被視為完成。

西安收購事項之完成

如西安賣方及中實所確認，西安收購事項將僅於本公司獲得獨立股東批准西安收購事項後完成。

除按上文所述須由北京產權交易所發出產權交易憑證，以及就西安銷售股權擁有權變動向中國相關之工商局辦妥正式註冊手續之外，概無需要取得其他中國政府／監管機關之批准，以根據西安收購協議完成西安收購事項。

西安收購事項完成後，西安中國公司將成為本公司持有52%權益之間接附屬公司。西安中國公司於西安收購事項完成後之附屬公司，於中實之賬目以附屬公司綜合入賬，

董事會函件

而中實之綜合賬目則會於西安收購事項完成後繼續以附屬公司於本公司之綜合賬目中列賬及綜合入賬。本集團資產將之增幅為西安中國公司資產之100%以及完成西安收購事項後產生之商譽(如有)減本集團就西安收購事項支付之代價。本集團之負債增幅為西安中國公司負債之100%。倘完成西安收購事項後產生負商譽,其將計入本集團綜合收益表內。本集團於中實賬目之少數股東權益亦將反映出分佔西安中國公司資產及負債之48%。於西安收購事項完成後,由於西安中國公司仍處於物業發展階段,故此本集團之盈利將不會即時受到重大正面影響。然而,董事堅信西安中國公司將於日後為本集團帶來正面貢獻。

購回西安銷售股權

西安收購事項構成(i)本公司根據上市規則第14章之須予披露交易及(ii)本公司根據上市規則第14A章之關連交易,須遵守申報、公告規定並取得獨立股東之批准。

中實已根據適用之中國法規,獲取西安中國公司之新營業執照。西安承諾函及西安補充協議之訂約方同意,倘未能於即將舉行之股東特別大會上獲得獨立股東批准西安收購事項,西安賣方將從中實按西安代價購回西安銷售股權,而西安收購事項將不會純粹因已發出西安中國公司之新營業執照而被視為已完成。

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,註冊資本人民幣30,000,000元,於西安股權轉讓協議日期,其中人民幣15,600,000元(註冊資本之52%)乃由西安賣方擁有,餘額人民幣14,400,000元(註冊資本之48%)乃由西安48%股權擁有人擁有。本公司獲悉,西安48%股權擁有人已出售其於西安中國公司註冊資本之48%權益予北京草埔。就董事所深知、深悉及確信,並經作出所有合理垂詢,北京草埔及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

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西安物業項目,該項目包括一幅地盤面積約為79,135.50平方米且將被發展為一項名為堤柳花園之商品住宅物業發展項目之土

董事會函件

地。有關該幅土地之土地使用權證經已發出。預期有關西安物業項目動工之相關許可證將於二零零八年首季獲有關中國機關發出，但仍受限於中國有關機關作出批准之時間。

於二零零六年五月三十一日，西安中國公司之經審核資產總值為約人民幣54,594,681元（相當於約港幣54,594,681元）。西安中國公司之資產淨值於二零零六年五月三十一日經獨立第三方估值師估值為約人民幣43,469,671元（相當於約港幣43,469,671元）。根據西安中國公司根據中國公認之會計原則編製之財務資料，西安中國公司於截至二零零五年十二月三十一日止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：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零五年 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	(390)	(364)
扣除稅項及特殊項目後之（虧損）淨額	(390)	(364)

董事確認，西安中國公司自二零零六年五月三十一日（其最近期經審核賬目日期）起之財政狀況概無重大不利變動。

洛陽收購事項

洛陽股權轉讓協議

1. 日期

二零零七年一月二十九日

2. 訂約方

賣方：中國新元資產管理公司（即洛陽賣方），擁有洛陽中國公司註冊資本之100%權益，為本公司之同系附屬公司，由本公司之最終控股公司誠通控股全資實益擁有

據董事所深知、深悉及確信並經作出一切合理垂詢後，洛陽賣方之主要業務為資產管理、合併及收購、策略性籌劃及工業投資。

買方：中實，於洛陽股權轉讓協議日期為本公司擁有70%權益之附屬公司

洛陽補充協議及洛陽第二補充協議

洛陽賣方與中實就洛陽收購事項而於二零零七年一月二十九日訂立洛陽補充協議。於二零零七年三月十五日，洛陽賣方及中實訂立第二補充協議以澄清倘洛陽賣方未能支付有關應付之土地出讓金及為洛陽中國公司獲取國有土地使用權證時，中實在此情況下之權利。詳情載於下文「洛陽收購協議之其他主要條款」一段。洛陽收購協議乃由於中實在洛陽銷售股權之公開競投中成功中標而訂立。

根據洛陽收購協議予以購入之資產

根據洛陽收購協議購入之洛陽銷售股權，包括洛陽賣方持有洛陽中國公司全部註冊股本。洛陽收購協議之條款並無限制於其後銷售洛陽銷售股權。

洛陽銷售股權之代價及付款條款

由中實支付有關洛陽收購事項之洛陽代價為人民幣26,680,000元（相當於約港幣26,680,000元），其中：

- (1) 人民幣2,000,000元（相當於約港幣2,000,000元），即洛陽代價約7.50%，於二零零七年一月十五日存入北京產權交易所作為定金；
- (2) 人民幣13,000,000元（相當於約港幣13,000,000元），即洛陽代價約48.73%，於二零零七年二月一日存入北京產權交易所作為定金；及
- (3) 洛陽代價結欠人民幣11,680,000元（相當於約港幣港幣11,680,000元），即洛陽代價約43.77%，於達成下列洛陽結欠付款條件後五個營業日內，以現金向洛陽賣方支付：
 - (a) 洛陽賣方轉調洛陽中國公司之僱員；
 - (b) 就改變洛陽中國公司股權及業務性質而在有關中國註冊機關完成所需註冊程序；及
 - (c) 就改變可轉讓土地之土地使用性質而獲取國有土地使用權證。

上述條件(a)及(c)尚未於最後可行日期達成。現時預計條件(a)及(c)將於二零零七年六月底前完成。上述條件(b)已於二零零七年二月十三日完成。

董事會函件

上述就洛陽代價之全部定金合共人民幣15,000,000元，已於北京產權交易所在二零零七年二月七日發出產權交易憑證後五個營業日內，於二零零七年二月九日發放予洛陽賣方，有關資金由本集團內部資源撥資。洛陽代價結欠擬由本集團內部資源提供資金。

董事確認洛陽代價經洛陽賣方與中實按公平磋商原則而釐訂，並參考獨立第三方估值師應用重置成本法所評估洛陽中國公司於二零零六年六月三十日資產淨值約人民幣26,678,900元（相當於約港幣26,678,900元）而計算。

由誠通控股最終擁有之另一家公司以零代價將洛陽銷售股權轉讓予洛陽賣方。

根據洛陽收購協議，除洛陽代價外須由中實支付之其他款項或承擔之責任

洛陽債務

中實須於洛陽結欠付款條件達成之日三個月內，不計息償還洛陽中國公司欠付洛陽賣方之洛陽債務人民幣2,994,779.1元（相當於約港幣2,994,779.1元）。於最後可行日期，由於尚未達成洛陽結欠付款條件，中實並無就洛陽債務支付款項。按本集團計劃，洛陽債務之還款，將由其內部資源撥付。

洛陽收購事項之條件

根據洛陽股權轉讓協議，洛陽銷售股權之轉讓須待以下各項達成後方可作實：

- (i) 洛陽賣方已完成有關洛陽銷售股權公開競投之一切程序，洛陽賣方已取得所有內部批准及相關國有資產管理局發出之所有批准及授權，且相關之資產估值報告亦已呈交相關政府機關；及
- (ii) 中實已就洛陽收購事項取得所有相關批准及授權。

於二零零七年二月十三日，以上各項條件均已經達成，並已於二零零七年二月十三日發出新洛陽中國公司之新營業執照。

董事會函件

然而，本公司中國法律顧問意見認為，由於洛陽結欠付款條件並未達成，而洛陽代價結欠並未支付予洛陽賣方，洛陽收購事項將不會被視為已完成。

完成洛陽收購事項

如洛陽賣方及中實確認，洛陽收購事項將僅於本公司獲取獨立股東批准洛陽收購事項始能完成。儘管洛陽代價結欠須待達成結欠付款條件後支付，新營業執照以洛陽城南中儲物流有限公司之新名義發行，而洛陽中國公司之經濟性質，已由國營改為有限責任公司（「新洛陽中國公司」）。

除如上述北京產權交易所發出產權交易憑證以及在中國有關工商部門完成有關改變洛陽銷售股權之註冊程序外，根據洛陽收購協議之條款完成洛陽收購事項概無須取得中國政府／監管機關之批准。

新洛陽中國公司將於完成洛陽收購事項後成為本公司之間接全資附屬公司。新洛陽中國公司將於完成洛陽收購事項後，在中實之賬目中以附屬公司形式入賬。中實之綜合賬目繼於完成洛陽收購事項後以附屬公司入賬，並在本公司之綜合賬目中綜合入賬。本集團資產將之增幅為新洛陽中國公司資產之100%以及完成洛陽收購事項後產生之商譽（如有）減本集團就洛陽收購事項支付之代價。本集團之負債增幅為新洛陽中國公司負債之100%。倘完成洛陽收購事項後產生負商譽，其將計入本集團綜合收益表內。於新洛陽中國公司完成後，不會即時對本集團之盈利構成任何重大影響。然而，董事堅信新洛陽中國公司將於日後為本集團帶來正面貢獻。

購回洛陽銷售股權

洛陽收購事項構成(i)本公司根據上市規則第14章之須予披露交易及(ii)本公司根據上市規則第14A章之關連交易，須遵守申報、公告規定並取得獨立股東之批准。

董事會函件

中實已根據中國適用法規獲取新洛陽中國公司之新營業執照。由於洛陽結欠付款條件並未全部達成，且並未向洛陽賣方支付洛陽代價結欠，洛陽收購事項將不會被視作完成。

中實與洛陽賣方於二零零七年一月二十九日訂立洛陽補充協議，據此（其中包括），倘未能於即將舉行之股東特別大會上就洛陽收購事項取得獨立股東批准，則洛陽賣方將(a)向中實按洛陽代價購回洛陽銷售股權；及(b)向中實退回洛陽債務（以已償還之金額為限）。

誠通香港之擔保

根據中實、洛陽賣方及誠通香港（本公司之控股股東（定義見上市規則）World Gain之控股公司）於二零零七年一月二十九日訂立之保證擔保合同，誠通香港須擔保中實支付洛陽代價結欠人民幣11,680,000元（相當於約港幣11,680,000元），即洛陽代價約43.77%。倘中實未能根據洛陽收購協議支付洛陽代價結欠，誠通香港將於接獲洛陽賣方就此要求付款之書面要求後十個營業日內支付洛陽代價結欠。部份洛陽代價結欠人民幣15,000,000元，已於二零零七年二月九日由中實向洛陽賣方支付。洛陽代價結欠人民幣11,680,000元（相當於約港幣11,680,000元）將於達成結欠付款條件後五個營業日內向洛陽賣方支付。

誠通香港為World Gain之控股公司，而World Gain為本公司之控股股東（定義見上市規則），因此，誠通香港為本公司之關連人士。儘管誠通香港為本公司之關連人士，然而，誠通香港就中實（本公司擁有70%權益之附屬公司）支付洛陽代價結欠之責任所作出之上述擔保條款獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定，乃因其條款對本集團較優（誠通香港不會就其可能支付之款項而收取利息），且不會就提供上述擔保而授出有關本集團資產之任何抵押。

洛陽收購協議之其他主要條款

根據洛陽補充協議及洛陽第二補充協議，洛陽賣方將負責申請更改洛陽中國公司所使用土地之土地用途類別，由劃撥土地改為出讓土地。洛陽賣方進一步擔保，將為洛陽中國公司取得有關該幅土地之國有土地使用權證（土地使用類別須已由劃撥土地改為出讓土地）。就該等變動應支付之相關土地溢價由洛陽賣方承擔，而有關更改之相關估值成本及應付稅項將由洛陽賣方及中實平均攤分。倘洛陽賣方未能如上所述支付相關之應付

董事會函件

土地出讓金及為洛陽中國公司取得國有土地使用權證，則中實有權終止洛陽收購協議，並就違約行為要求洛陽賣方支付洛陽代價之5%以及向中實退還洛陽債務（以須退還者為限）。倘中實於上述情況下未有行使其權力終止洛陽收購事項，則中實有權要求洛陽賣方向中實或新洛陽中國公司支付相關土地出讓金。於最後可行日期，上述領取國有土地使用權證一事仍有待處理。

洛陽賣方已同意，就以下事宜向中實或新洛陽中國公司作出彌償：

- (a) 洛陽中國公司因相關中國機關就轉讓有關若干先前已轉讓予第三方之劃撥土地之土地使用權而施加之任何行政罰款而蒙受之一切損失。上述劃撥土地並不構成洛陽土地之任何部分。
- (b) 中實或新洛陽中國公司因(a)就興建若干洛陽中國公司與第三方聯合開發之物業及有關物業竣工取得該等物業之房屋所有權證向相關中國機關呈交相關申請及取得相關證書中可能出現之任何遺漏；及(b)洛陽中國公司與第三方之間之任何金錢爭議而蒙受之所有損失。上述物業不再為洛陽中國公司之物業，亦不構成洛陽土地之任何部分。據本公司根據代其本身對洛陽中國公司所進行之盡職審查後理解，上述洛陽中國公司與第三方之間之金錢爭議乃與第三方因洛陽中國公司與第三方聯合開發之若干物業之土地界限不清而拒絕向洛陽中國公司支付一筆為數約人民幣50,000元之款項。
- (c) 中實或新洛陽中國公司因洛陽中國公司與一名第三方承讓人就該第三方承讓人就轉讓若干物業（該等物業並不構成洛陽土地之任何部分）向洛陽中國公司支付之人民幣1,955,757.96元代價中若干部分產生之爭議而蒙受之所有損失。該筆款項應已但尚未由洛陽中國公司向相關中國機關支付。

董事會函件

- (d) 中實或新洛陽中國公司因洛陽賣方無法於洛陽收購事項完成前達成下列事項而可能蒙受之所有損失：
- (i) 取得洛陽中國公司興建之物業之相關建設工程批准及房屋所有權證
 - (ii) 取得以洛陽中國公司名義登記之相關房屋所有權證（該等房屋所有權證原先以洛陽中國公司之前稱名義登記）
 - (iii) 註銷洛陽中國公司已拆卸之物業之相關房屋所有權登記
- (e) 中實或新洛陽中國公司因洛陽賣方未能於洛陽收購事項完成前令有關洛陽中國公司若干物業之查封令獲得解除而可能蒙受之所有損失。

於最後可行日期前，上述查封已解除。

洛陽賣方已同意，於洛陽收購事項完成前向中實提供確認一條建於洛陽土地之上鐵路業權之證明文件。於最後可行日期，洛陽賣方已向本集團提供部份證明文件。洛陽賣方已同意，就中實或新洛陽中國公司可能因該鐵路之業權而蒙受之所有損失，向中實或新洛陽中國公司作出彌償。

洛陽收購協議之訂約方已協定，於二零零六年六月三十日起至營業登記更改完成日期止期間，洛陽賣方將有權並須承擔洛陽中國公司之盈虧。

有關洛陽中國公司之資料

洛陽中國公司為於中國成立之國有企業，緊接洛陽收購事項完成前之註冊資本為人民幣4,200,000元，全數均由洛陽賣方擁有。

洛陽公司之主要業務為：(a)管理國家於貯存及運輸方面之資產；(b)國際及國內貨運代理業務；(c)物料配送；及(d)物流。

董事會函件

洛陽中國公司擁有洛陽土地，而洛陽土地包括位於中國河南省洛陽市之一幅劃撥土地，連同建於其上之樓宇，地盤面積約為80,158.10平方米，現時用作工業用途，並已取得有關該幅土地之國有土地使用權證。

該幅土地現時劃作商業用途，且可向相關中國機關申請將其用途由工業改為商業用途。本集團有意視乎當時之市況、本集團之資源及有關法律規定而申請將洛陽土地之用途由工業用地改為商業用地，然而，於該幅土地之用途有任何改變前，該幅土地將繼續用作工業用途。

於二零零六年六月三十日，洛陽中國公司之經審核資產總值約為人民幣8,123,300元（相當於約港幣8,123,300元）。

根據一名獨立第三方估值師進行之估值，於二零零六年六月三十日，洛陽中國公司之資產淨值估值約為人民幣26,678,900元（相當於港幣26,678,900元）。

以洛陽中國公司根據中國公認會計原則編製之財務資料為基準，洛陽中國公司緊接洛陽收購協議日期前兩個財政年度之虧損淨額（扣除稅項及非經常性項目前及後）如下：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
扣除稅項及非經常性項目前（虧損）淨額	(268)	(2,998)
扣除稅項及非經常性項目後（虧損）淨額	(268)	(2,998)

董事確認，新洛陽中國公司自二零零六年六月三十日（其最近期經審核賬目日期）起之財政狀況概無重大不利變動。

有關洛陽中國公司之風險

本集團確定有關洛陽中國公司之主要風險如下：

- (a) 洛陽中國公司曾向第三方轉讓若干劃撥土地。

董事會函件

- (b) 相關中國機關就洛陽中國公司與第三方共同開發之若干物業之興建及竣工所發出之相關證書以及該等物業之房屋所有權證並未獲發。
- (c) 洛陽中國公司與第三方曾發生有關若干之前由洛陽中國公司及第三方開發且並不構成洛陽土地之任何部份的爭議。據本公司根據代其本身對洛陽中國公司所進行之盡職審查後理解，上述爭議乃與第三方因有關物業之土地界限不清而拒絕向洛陽中國公司支付一筆為數約人民幣50,000元之款項。
- (d) 洛陽中國公司與第三方承讓人曾因第三方承讓人就轉讓若干並不構成洛陽土地之物業向洛陽中國公司支付代價人民幣1,955,757.96元之部份款項發生糾紛，有關款項為洛陽中國公司應付但未付予相關中國機關。
- (e) 洛陽中國公司未能：
 - (i) 取得洛陽中國公司興建之物業之相關建設工程批准及房屋所有權證；
 - (ii) 取得以洛陽中國公司名義登記之相關房屋所有權證（該等房屋所有權證原先以洛陽中國公司之前稱名義登記）；及
 - (iii) 註銷洛陽中國公司已拆卸之物業之相關房屋所有權登記。
- (f) 洛陽中國公司若干物業之前已被查封。

洛陽賣方已同意彌償中實或新洛陽中國公司就上述事宜可能令中實或新洛陽中國公司蒙受之所有損失，詳情載於上文「洛陽收購協議之其他主要條款」一段。

進行西安及洛陽收購事項之理由及裨益

截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，本集團完成於北京之住宅發展項目，並完成銷售該項目之住宅單位，物業發展業務勢頭良好。誠如本公司日期為二零零六年

董事會函件

六月二十日及二十一日之公佈所述，於二零零六年下半年，本集團通過收購昌和國際有限公司，收購位於中國浙江省杭州市一幅土地之間接權益。西安及洛陽收購事項將增加本集團之土地儲備，符合本集團進一步發展其中國物業發展業務之政策，長遠而言對本集團有利。待相關中國政府機關批准後，西安物業項目計劃開發為商品房項目。洛陽土地現時用作物流中心之工業用途，並已劃定作商業用途。洛陽土地是否將改作商業用途，以及如是更改之確實時間及更改而成為之具體商業用為何，均取決於若干因素，包括（但不限於）市況、市場需求以及中國政府當時施行之物業開發政策。

董事認為，西安收購事項及洛陽收購事項之條款屬公平合理，符合股東之整體利益。

上市規則之規定

西安賣方與洛陽賣方各自均為誠通控股之附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。

西安收購事項及洛陽收購事項共同構成(i)本公司根據上市規則第14章之須予披露交易及(ii)本公司根據上市規則第14A章之關連交易，須遵守申報、公告規定並取得獨立股東之批准。

西安賣方及洛陽賣方以及彼等各自之聯繫人士均須於股東特別大會上就批准西安及洛陽收購事項一事放棄投票。西安賣方及洛陽賣方已各自確認，於最後可行日期，彼等及其聯繫人士（World Gain除外）概無持有任何股份。

一般資料

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

股東特別大會

本公司將於二零零七年六月八日星期五上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店二號富萊廳召開股東特別大會，以考慮西安及洛陽收購事項。股東特別大會通告載於本通函第54頁至第56頁。就董事所知，持有本公司已發行股本約30.10%之本公司控股股東World Gain須就將於股東特別大會上提呈通過有關西安及洛陽收購事項之決議案放棄投票，其他股東則毋須於股東特別大會上放棄投票。

董事會函件

隨函附奉適用於股東特別大會之代表委任表格。倘閣下未能出席股東特別大會，敬請閣下按照附印之指示填妥隨附之代表委任表格並盡快交回表格，惟無論如何務請於股東特別大會或其任何續會指定舉行時間前最少四十八小時交回本公司之股份過戶登記處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18樓1806至1807室。閣下填妥及交回代表委任表格後，屆時仍可親身出席股東特別大會或其任何續會並於會上投票。

以點票方式表決之程序

根據章程細則第76條，在大會上提呈大會投票表決之決議案均以舉手方式投票，除非（宣佈舉手投票結果之前或之時或撤回其他以點票方式投票之要求時）以下人士要求以點票方式投票表決：

- (a) 大會主席；或
- (b) 最少三名當時有權於會上投票並親身出席之股東（倘股東為公司，則為其正式獲授權代表）或受委代表；或
- (c) 佔全體有權於會上投票之股東之投票權總額不少於十分之一之一名或多名股東，不論為親身出席之股東（倘股東為公司，則為其正式獲授權代表）或其受委代表；或
- (d) 任何持有獲賦予權利於會上投票之股份之實繳股款總額不少於全部獲賦予該權利之股份實繳股款總額十分之一之一名或多名股東，不論是親身出席之股東（倘股東為公司，則為其正式獲授權代表）或其受委代表。

除非要求以點票方式表決而且並無撤回有關要求，否則，主席宣佈一項決議案以舉手投票方式通過或一致通過或以大多數票通過或否決，及記錄在載有本公司會議議程之會議記錄中之結果，將為事實之最終依據，而毋須證明該決議案之贊成或反對票數或其比例。

根據上市規則第13.39(4)條，股東特別大會上獨立股東將以點票方式表決，有關結果將於股東特別大會後下一個營業日公佈。

董事會函件

推薦意見

獨立董事委員會已經成立，成員包括獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生，以就西安收購事項及洛陽收購事項各自之條款是否公平合理而向獨立股東提供意見。務請閣下垂注本通函第25頁所載獨立董事委員會函件之意見。亦務請閣下垂注聯昌國際就西安收購事項及洛陽收購事項各自之條款而向獨立董事委員會及獨立股東發出之意見函件，該意見函件載於本通函第26頁至37頁。

考慮到聯昌國際之意見後，獨立董事委員會認為西安收購事項及洛陽收購事項各自之條款屬正常商業條款，並且合乎本公司及股東之整體最佳利益。獨立董事委員會亦認為西安收購事項及洛陽收購事項各自之條款對獨立股東而言屬公平合理，並建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成分別批准西安收購事項及洛陽收購事項之普通決議案。

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

二零零七年五月四日

獨立董事委員會函件

以下為獨立董事委員會就載入本通函而編製之函件全文：



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)

敬啟者：

有關
收購西安中國公司52%股權
及
洛陽中國公司全部股權
之須予披露及關連交易

吾等茲提述本公司向其股東發出日期為二零零七年五月四日之通函（「通函」，本函件為其中部分）。除文義另有指明者外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

根據上市規則，西安收購事項及洛陽收購事分別構成本公司之關連交易，因此須於股東特別大會獲得獨立股東批准。

吾等獲董事會委任以考慮西安收購事項及洛陽收購事項各自之條款是否公平合理及對獨立股東而言是否合理而向獨立股東提供意見。聯昌國際已獲委任為獨立財務顧問，以就此向吾等提供意見。

吾等謹請閣下留意通函所載之董事會函件及聯昌國際函件。經考慮聯昌國際於其意見函件中所述，其所考慮之主要因素及理由和意見後，吾等認為西安收購事項及洛陽收購事項各自之條款乃按正常商業條款，並且對獨立股東而言屬公平合理，亦符合本公司及股東整體利益。吾等因此建議獨立股東於股東特別大會上投票贊成分別批准西安收購事項及洛陽收購事項之普通決議案。

此致
獨立股東 台照

代表
獨立董事委員會
鄭志強 徐耀華 勞有安
獨立非執行董事
謹啟

二零零七年五月四日

以下為聯昌國際編製以向獨立董事委會發出之函件全文，以供載入本通函內：



CIMB

聯昌國際證券(香港)有限公司

香港

皇后大道中28號
中匯大廈25樓

敬啟者：

有關
收購西安中國公司52%股權
及
洛陽中國公司全部股權
之須予披露及關連交易

緒言

吾等茲提述吾等獲委聘以便就西安及洛陽收購事項之條款向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，有關詳情於二零零七年五月四日寄發予股東之通函（「通函」）載列，而本函件構成其中一部份。除文義另有所指外，本函件所用詞彙與通函所界定者具有相同涵義。

獨立董事委員會已予成立，成員包括獨立非執行董事鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生，以便就西安及洛陽收購事項之條款是否公平合理及西安及洛陽收購事項是否符合 貴公司及股東之整體利益向獨立股東提供意見。

於制定意見時，吾等已依賴通函所載或所述之資料及事實。吾等亦已假設通函所載或所述之資料及陳述於作出時均為真實及準確，並於直至股東特別大會日期當日仍為如此。吾等並無理由懷疑董事向吾等提供之資料及陳述之真實性、準確性及完整性。吾等亦已獲董事告知，並認為通函並無遺漏任何重大事實。

吾等認為，吾等已審閱足夠資料及文件，從而信納吾等已具有合理基礎評估西安及洛陽收購事項之條款是否公平合理，以達致知情意見，並有理由依賴通函所載之資料之準確性及為吾等之推薦意見提供一個合理基礎。然而，吾等並無對資料進行獨立核證，亦無就 貴公司、西安中國公司、洛陽中國公司或其任何有關附屬公司或聯營公司之業務及事務狀況或前景進行任何形式之深入調查。

甲、西安收購事項

主要考慮因素及理由

在評估西安收購事項是否公平合理時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

背景資料及立論基礎

貴集團主要從事物業發展、土地資源發展及策略性投資業務。誠如 貴公司截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所述，董事預期中國經濟將於未來持續暢旺， 貴集團認為中國之土地資源將繼續升值。鑑於以上所述， 貴集團將繼續集中於物業發展、土地資源發展及策略性投資，並且將物色有利 貴集團及股東之新投資機會。

西安股權轉讓協議根據中實在西安銷售股權公開競投中成功中標而於二零零七年一月十五日訂立，根據西安收購協議將予購入之西安銷售股權，包括西安賣方持有之西安中國公司52%註冊股本。西安賣方、中實及北京草埔於二零零七年三月十五日訂立西安補充協議，以澄清西安尚未償還貸款之付款條款，以及北京草埔有關物業發展協議之責任。

根據西安股權轉讓協議，西安銷售股權之轉讓，須待以下各項達成後方可作實，(i)西安賣方已完成有關西安銷售股權透過北京產權交易所公開競投之一切程序；及(ii)中實已根據其組織章程細則及中國法律就西安收購事項取得所有相關批准及授權。據 貴公司表示，所有上述條件已經達成，並已於二零零七年三月十四日發出西安中國公司之新營業執照。然而，如董事會函件所披露， 貴公司中國法律顧問意見認為，西安收購事項將不會純粹因已發出西安中國公司之新營業執照而被視為完成。儘管西安代價已於二零零七年一月十九日支付予西安賣方，但由於

西安承諾函及西安補充協議之訂約方同意，倘未能於即將舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准西安收購事項，西安賣方將按西安代價向中實購回西安銷售股權。

西安中國公司為於中國成立之有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元，於西安股權轉讓協議日期，其中人民幣15,600,000元（註冊資本之52%）乃由西安賣方擁有，餘額人民幣14,400,000元（註冊資本之48%）乃由西安48%股權擁有人擁有。如董事會函件所述，西安48%股權擁有人已出售其於西安中國公司註冊資本之48%權益予獨立第三方北京草埔。如 貴公司表示，西安中國公司目前之主要業務為物業發展。根據西安中國公司根據中國公認之會計原則編製之財務資料，西安中國公司於截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之虧損淨額（扣除稅項及特殊項目之前及之後）分別約為人民幣390,000元及人民幣364,000元。西安中國公司之主要資產為一幅位於中國陝西省西安市地盤面積約79,135.50平方米之土地。西安中國公司現正發展西安物業項目，待有關中國政府機關授出批文後，該項目包將被發展為一項名為或將名為堤柳花園之住宅物業發展項目。有關該幅土地之土地使用權證經已發出。預期有關西安物業項目動工之相關許可證將於二零零八年首季獲有關中國機關發出，但仍受限於中國有關機關作出批准之時間。西安收購事項將增加 貴集團之土地儲備，符合 貴集團進一步發展其中國物業發展業務之政策。

鑑於以上所述，吾等贊同董事之意見，認為西安收購事項符合上述 貴公司繼續集中於物業發展、土地資源發展及策略性投資之業務策略，並同符合 貴公司及股東之整體利益。

代價

中實就西安收購事項而應付之西安代價為人民幣25,600,000元（相當於約港幣25,600,000元）。吾等留意到西安代價乃經西安賣方與中實之公平磋商及參考於二零零六年五月三十一日西安中國公司之重估資產淨值（計及由獨立中估值師（「中國估值師」）按重置成本法進行之估值）後釐定。

根據西安中國公司於二零零六年五月三十一日之經審核資產淨值（「經審核資產淨值」）（已按獨立估值師（「獨立估值師」）保柏國際評估有限公司就西安中國公司持有之土地及物業價值進行之估值（「西安估值」）作出調整），西安代價較西安中國公司於二零零六年五月三十一日該等未經審核資產淨值之52%應佔權益約人民幣27,140,000元（相等於約港幣27,140,000元）（「經調整西安資產淨值」）折讓約5.7%。

誠如通函附錄一所載之估值報告，於進行西安估值時，獨立估值師已就西安物業項目之估值採用直接比較法。獨立估值師已向吾等表示，鑑於西安物業項目之詳情，進行西安估值時已多次採用上述估值方法。由於西安中國公司主要從事物業發展及投資，市場普遍根據其資產基礎就一家物業公司估值，吾等認為，於釐定西安代價是否公平時計及西安中國公司經調整資產淨值屬恰當之做法。

考慮到上述因素，特別是西安代價較西安中國公司於二零零六年五月三十一日未經審核經調整西安資產淨值之52%應佔權益折讓，因此吾等認為西安代價對貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

西安尚未償還貸款

於二零零六年十二月三十一日，西安中國公司拖欠西安賣方之西安尚未償還貸款，本金總額為人民幣26,000,000元（相當於約港幣26,000,000元）。西安尚未償還貸款乃由西安賣方提供予西安中國公司，當時西安中國公司並未擁有能取得銀行貸款之必要資歷。西安賣方並無就提供西安尚未償還貸款予西安中國公司要求任何抵押證券。中實須承擔西安中國公司之責任，向西安賣方償還西安尚未償還貸款連同有關款項之利息。由於西安中國公司將於西安收購事項完成後成為 貴公司之附屬公司， 貴公司認為支持西安中國公司之發展屬合理。

於二零零七年四月二十五日，西安中國公司與中實訂立第二西安補充協議，以澄清西安中國公司及中實就人民幣26,000,000元尚未償還貸款（「中實貸款」）之權利及責任。根據第二西安補充協議，西安中國公司將須於中實向西安中國公司發出30日通知要求時按年利率12%償還中實貸款及有關貸款之應計利息。根據中國人

民銀行於二零零七年三月十八日(即最後可行日期前之最近更新日期)公佈之貸款利率,為期一至三年之貸款之年利率約6.57%。吾等留意到中實提供之年利率高於中國人民銀行公佈之貸款利率,吾等亦留意到,中實及北京草埔將按彼等於西安中國公司之股權比例以股東貸款形式提供於西安物業項目發展出現之任何額外資本需求。

鑑於上文所述,吾等贊同董事之意見,認為中實貸款屬公平合理,並且符合貴公司及股東之整體利益。

潛在財務影響

資產淨值及盈利

西安收購事項完成後,西安中國公司將成為 貴公司持有52%權益之間接附屬公司,並於中實之賬目以附屬公司綜合入賬,而中實之綜合賬目則會於西安收購事項完成後繼續以附屬公司於 貴公司之綜合賬目中列賬及綜合入賬。如董事會函件所述,董事已確認西安中國公司自二零零六年五月三十一日(最近期經審核賬目日期)起之財政狀況概無重大變動。

由於西安代價較經調整西安資產淨值折讓約5.7%,故吾等認為緊隨西安收購事項完成後, 貴集團之資產淨值或盈利將不會受到任何重大不利影響。

營運資金

西安代價已於二零零七年一月十九日支付予西安賣方。誠如 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所述, 貴集團之銀行結餘及現金約為港幣117,000,00元。吾等亦留意到, 貴公司日期為二零零七年三月一日之通函指 貴公司供股港幣194,000,000元之所得款項淨額約80%將用於香港及中國之投資商機上,基於上述各項,吾等認為西安收購事項將不會對 貴集團之流動資金及現金流量狀況構成任何重大不利影響。

推薦意見

考慮到有關背景及理據、代價、西安尚未償還貸款以及西安收購事項可能出現之財務影響，吾等認為西安收購事項屬公平合理，並根據一般商業條款進行，而且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈關於批准西安收購事項之普通決議案。

乙、洛陽收購事項

主要考慮因素及理由

在評估洛陽收購事項是否公平合理時，吾等已考慮下列主要因素及理由：

背景資料及立論基礎

洛陽股權轉讓協議乃由於中實在洛陽銷售股權之公開競投中成功中標而於二零零七年一月二十九日訂立。根據洛陽收購協議購入之洛陽銷售股權，包括洛陽賣方持有洛陽中國公司全部註冊股本。洛陽賣方與中實就洛陽收購事項而於二零零七年一月二十九日訂立洛陽補充協議。於二零零七年三月十五日，洛陽賣方及中實訂立洛陽第二補充協議以澄清倘洛陽賣方未能支付有關應付之土地出讓金及為洛陽中國公司獲取國有土地使用權證時，中實在此情況下之權利。詳情載於本函件「洛陽收購協議之其他主要條款」一段。

根據洛陽股權轉讓協議，洛陽銷售股權之轉讓須待以下各項達成後方可作實，(i)洛陽賣方已完成有關洛陽銷售股權公開競投之一切程序，洛陽賣方已取得所有內部批准及相關國有資產管理局發出之所有批准及授權，且相關之資產估值報告亦已呈交相關政府機關；及(ii)中實已就洛陽收購事項取得所有相關批准及授權。據 貴公司表示，以上各項條件均已經達成，並已於二零零七年二月十三日發出新洛陽中國公司之新營業執照。然而， 貴公司中國法律顧問意見認為，由於洛陽結欠付款條件並未達成，而洛陽代價結欠並未支付予洛陽賣方，洛陽收購事項將不會被視為已完成。中實須於洛陽結欠付款條件達成之日三個月內，不計息償還洛陽中國公司欠付洛陽賣方之洛陽債務人民幣2,994,779.1元（相當於約港幣2,994,779.1

元)。此外，中國法律顧問意見認為，洛陽收購事項將僅於 貴公司獲取獨立股東批准洛陽收購事項始能完成。中實與洛陽賣方於二零零七年一月二十九日訂立洛陽補充協議，據此（其中包括），倘未能於即將舉行之股東特別大會上就洛陽收購事項取得獨立股東批准，則洛陽賣方將(a)向中實按洛陽代價購回洛陽銷售股權；及(b)向中實退回洛陽債務（以已償還之金額為限）。

洛陽中國公司為於中國成立之國有企業，緊接洛陽收購事項完成前之註冊資本為人民幣4,200,000元，全部均由洛陽賣方擁有。據 貴公司表示，洛陽中國公司目前之主要業務為貯存及運輸業務。以洛陽中國公司根據中國公認會計原則編製之財務資料為基準，洛陽中國公司截至二零零四年及二零零五年十二月三十一日止年度之虧損淨額（扣除稅項及非經常性項目前及後）分別約為人民幣268,000元及人民幣2,998,000元。洛陽中國公司之主要資產為洛陽土地，而洛陽土地包括位於中國河南省洛陽市洛龍區關林鎮鋼廠路之一幅劃撥土地，連同建於其上之樓宇，地盤面積約為80,158.10平方米，現時用作工業用途，並已取得有關該幅土地之國有土地使用權證。該幅土地現時劃作商業用途，且可向相關中國機關申請將其用途由工業改為商業用途。 貴集團有意視乎當時之市況、 貴集團之資源及有關法律規定而申請將洛陽土地之用途由工業用地改為商業用地，然而，於該幅土地之用途有任何改變前，該幅土地將繼續用作工業用途。洛陽收購事項將增加 貴集團之土地儲備，符合 貴集團進一步發展其中國物業發展業務之政策。

鑑於以上所述，吾等贊同董事之意見，認為洛陽收購事項符合上述 貴公司繼續集中於物業發展、土地資源發展及策略性投資之業務策略，並同符合 貴公司及股東之整體利益。

代價

中實就洛陽收購事項而應付之洛陽代價為人民幣26,680,000元（相當於約港幣26,680,000元）。吾等留意到洛陽代價乃經洛陽賣方與中實之公平磋商及參考於二零零六年六月三十日洛陽中國公司之重估資產淨值（計及由中國估值師按重置成本法進行之估值）後釐定。

誠如通函附錄一所載之估值報告，於進行洛陽估值時，獨立估值師已就洛陽土地採用折舊重置成本法，此折舊重置成本法乃基於對該物業中之土地在現有用途下市值之估計，以及根據重建或重置樓宇及構築物之成本。獨立估值師已向吾等表示，鑑於洛陽中國公司之詳情，進行洛陽估值(定義見下文)時已多次採用上述估值方法。誠如估值報告所述，獨立估值師將洛陽土地釐定為無商業價值，乃由於截至值報告日期止，就洛陽土地之土地使用類別由劃撥土地改為出讓土地之國有土地使用權證尚未發出。然而，獨立估值師認為，假設洛陽土地之國有土地使用權證已由劃撥土地轉為出讓土地，而所有土地溢價已悉數償付，以及該物業之土地使用途已經授出為期50年作貯存用途，則洛陽土地於估值日之公開市值為人民幣32,200,000元。吾等進一步留意到，假設該土地之土地使用權已工業用途轉作商業用途，為期40年，加上土地溢價已悉數償付，則洛陽土地之公開市值將為人民幣51,500,000元。

根據洛陽補充協議及洛陽第二補充協議，洛陽賣方已以洛陽中國公司為受益人就取得洛陽土地之土地使用權由劃撥土地轉為出讓土地而獲發國有土地使用權證而作出擔保。就有關轉變而應付之相關土地溢價須由洛陽賣方承擔。根據洛陽中國公司於二零零六年六月三十日之經審核資產淨值(已按獨立估值師就洛陽土地進行之估值(「洛陽估值」)人民幣32,200,000元作出調整)(假設洛陽土地之土地使用權證已由劃撥土地轉為出讓土地)，洛陽代價較洛陽中國公司於二零零六年六月三十日該等未經審核經調整資產淨值約人民幣29,300,000元(相等於約港幣29,300,000元)(「經調整洛陽資產淨值」)折讓約8.9%。

考慮到上述因素，特別是洛陽代價較洛陽中國公司於二零零六年六月三十日未經審核經調整洛陽資產淨值折讓，因此吾等認為洛陽代價對 貴公司及獨立股東而言屬公平合理。

洛陽收購協議之其他主要條款

如洛陽補充協議及洛陽第二補充協議所述，洛陽賣方將負責申請更改洛陽中國公司所使用土地之土地用途類別，由劃撥土地改為出讓土地。洛陽賣方進一步擔保，將為洛陽中國公司取得有關該幅土地之國有土地使用權證(土地使用類別須已

由劃撥土地改為出讓土地)。就該等變動應支付之相關土地溢價由洛陽賣方承擔，而有關更改之相關估值成本及應付稅項將由洛陽賣方及中實平均攤分。倘洛陽賣方未能如上所述支付相關之應付土地出讓金及為洛陽中國公司取得國有土地使用權證，則中實有權終止洛陽收購協議，並就違約行為要求洛陽賣方支付洛陽代價之5%以及向中實退還洛陽債務(以須退還者為限)。倘中實於上述情況下未有行使其權力終止洛陽收購事項，則中實有權要求洛陽賣方向中實或新洛陽中國公司支付相關土地出讓金。於最後可行日期，上述領取國有土地使用權證一事仍有待處理。

如本通函董事會函件所述，貴集團確定有關洛陽中國公司之主要風險如下：

- (a) 洛陽中國公司曾向第三方轉讓若干劃撥土地。
- (b) 相關中國機關就洛陽中國公司與第三方共同開發之若干物業之興建及竣工所發出之相關證書以及該等物業之房屋所有權證並未獲發。
- (c) 洛陽中國公司與第三方曾發生有關若干之前由洛陽中國公司及第三方開發且並不構成洛陽土地之任何部份的爭議。據本公司根據代其本身對洛陽中國公司所進行之盡職審查後理解，上述爭議乃與第三方因有關物業之土地界限不清而拒絕向洛陽中國公司支付一筆為數約人民幣50,000元之款項。
- (d) 洛陽中國公司與第三方承讓人曾因第三方承讓人就轉讓若干並不構成洛陽土地之物業向洛陽中國公司支付代價人民幣1,955,757.96元之部份款項發生糾紛，有關款項為洛陽中國公司應付但未付予相關中國機關。

(e) 洛陽中國公司未能：

- (i) 取得洛陽中國公司興建之物業之相關建設工程批准及房屋所有權證；
- (ii) 取得以洛陽中國公司名義登記之相關房屋所有權證（該等房屋所有權證原先以洛陽中國公司之前稱名義登記）；及
- (iii) 註銷洛陽中國公司已拆卸之物業之相關房屋所有權登記。

(f) 洛陽中國公司若干物業之前已被查封。

就列示上述風險而言，根據洛陽補充協議及洛陽第二補充協議，洛陽賣方已同意，就以下事宜向中實或新洛陽中國公司作出彌償：

- (i) 洛陽中國公司因相關中國機關就轉讓有關若干先前已轉讓予第三方之劃撥土地之土地使用權而施加之任何行政罰款而蒙受之一切損失。上述劃撥土地並不構成洛陽土地之任何部分。
- (ii) 中實或新洛陽中國公司因(a)就興建若干洛陽中國公司與第三方聯合開發之物業及有關物業竣工取得該等物業之房屋所有權證向相關中國機關呈交相關申請及取得相關證書中可能出現之任何遺漏；及(b)洛陽中國公司與第三方之間之任何金錢爭議而蒙受之所有損失。上述物業不再為洛陽中國公司之物業，亦不構成洛陽土地之任何部分。據 貴公司根據代其本身對洛陽中國公司所進行之盡職審查後理解，上述洛陽中國公司與第三方之間之金錢爭議乃與第三方因洛陽中國公司與第三方聯合開發之若干物業之土地界限不清而拒絕向洛陽中國公司支付一筆為數約人民幣50,000元之款項。

聯昌國際函件

- (iii) 中實或新洛陽中國公司因洛陽中國公司與一名第三方承讓人就該第三方承讓人就轉讓若干物業（該等物業並不構成洛陽土地之任何部分）向洛陽中國公司支付之人民幣1,955,757.96元代價中若干部分產生之爭議而蒙受之所有損失。該筆款項應已但尚未由洛陽中國公司向相關中國機關支付。
- (iv) 中實或新洛陽中國公司因洛陽賣方無法於洛陽收購事項完成前達成下列事項而可能蒙受之所有損失：
 - (i) 取得洛陽中國公司興建之物業之相關建設工程批准及房屋所有權證
 - (ii) 取得以洛陽中國公司名義登記之相關房屋所有權證（該等房屋所有權證原先以洛陽中國公司之前稱名義登記）
 - (iii) 註銷洛陽中國公司已拆卸之物業之相關房屋所有權登記
- (v) 中實或新洛陽中國公司因洛陽賣方未能於洛陽收購事項完成前令有關洛陽中國公司若干物業之關閉令獲得解除而可能蒙受之所有損失。如 貴公司所告知，於洛陽收購事項完成前，上述查封已解除。

洛陽賣方已同意，於洛陽收購事項完成前向中實提供確認一條建於洛陽土地之上之鐵路業權之證明文件。洛陽賣方已同意，就中實或新洛陽中國公司可能因該鐵路之業權而蒙受之所有損失，向中實或新洛陽中國公司作出彌償。

由於i)上述(a)至(d)項所述之物業並不構成洛陽土地之部分，該等物業之價值並不影響經調整洛陽資產淨值(根據洛陽中國公司於二零零六年六月三十日之經調整資產淨值計算，並由洛陽估值調整；ii)有關(f)項所述物業之封查令已經解除；及iii)根據中國法律顧問於二零零七年四月三日發出之意見，上述由洛陽賣方提供之彌償可依法強制執行，吾等認為洛陽賣方根據洛陽補充協議及洛陽第二補充協議而提供以中實或新洛陽中國公司為受益人之上述承諾或彌償將就可能因洛陽中國公司所擁有物業之各項所有權欠妥及爭產生之損失保障 貴公司。

可能產生之財務影響

資產淨值及盈利

新洛陽中國公司將於完成洛陽收購事項後成為 貴公司之間接全資附屬公司，新洛陽中國公司將於完成洛陽收購事項後，在中實之賬目中以附屬公司形式入賬。中實之綜合賬目繼於完成洛陽收購事項後以附屬公司入賬，並在 貴公司之綜合賬目中綜合入賬。如董事會函件所述，董事已確認新洛陽中國公司自二零零六年六月三十日（最近期經審核賬目日期）起之財政狀況概無重大變動。

由於洛陽代價較經調整洛陽資產淨值折讓約8.9%，故吾等認為，緊隨完成洛陽收購事項後， 貴集團之資產淨值或盈利均不會受到任何重大不利影響。

營運資金

洛陽代價中人民幣15,000,000元已於二零零七年二月九日支付予洛陽賣方。洛陽代價結欠約人民幣11,680,000元須於洛陽結欠付款條件達成後5個營業日內支付，計劃將從 貴集團之內部資源撥付。如 貴集團截至二零零六年十二月三十一日止年度之年報所述， 貴集團之銀行結餘及現金約達港幣117,000,000元。吾等亦留意到， 貴公司日期為二零零七年三月一日之通函指 貴公司供股港幣194,000,000元之所得款項淨額約80%將用於香港及中國之投資商機上，基於上述各項，吾等認為洛陽收購事項將不會對 貴集團之流動資金及現金流量狀況構成任何重大不利影響。

推薦意見

考慮到有關背景及理據、代價、洛陽收購協議其他主要條款以及洛陽收購事項可能出現之財務影響，吾等認為洛陽收購事項屬公平合理，並根據一般商業條款進行，而且符合 貴公司及股東之整體利益。因此，吾等推薦獨立股東及獨立董事委員會建議獨立股東投票贊成將於股東特別大會上提呈關於批准洛陽收購事項之普通決議案。

此致

中國誠通發展集團有限公司
獨立董事委員會及獨立股東 台照

代表
聯昌國際證券(香港)有限公司
行政副總裁 高級副總裁
劉志華 鄭敏華
謹啟

二零零七年五月四日

以下為獨立物業估值師保柏國際評估有限公司就西安中國公司及洛陽中國公司持有之物業權益於二零零七年五月四日之估值而編製之函件全文及估值證書，以供載入本通函。



B.I. Appraisals Limited 保柏國際評估有限公司

Registered Professional Surveyors, Valuers & Property Consultants

香港花園道1號中銀大廈38樓B室
電話：(852) 21277762 傳真：(852) 21379876
電郵：info@biappraisals.com.hk
網址：www.bisurveyors.com.hk

敬啟者：

茲遵照中國誠通發展集團有限公司（以下簡稱為「貴公司」）要求吾等評估該等物業權益（詳情請參閱下文之估值概要）之指示，吾等確認曾進行實地視察、作出有關查詢，並取得吾等認為必要之進一步資料，以便向閣下提供二零零七年三月三十一日（以下稱為「估值日」）各項物業權益之市場價值之意見。

根據吾等之理解，本估值文件將就有關建議收購持有該等物業之公司之股本權益而用作參考用途，並供載入貴公司就建議收購而於二零零七年五月四日刊發之通函。

本函件作為吾等估值報告之一部分，識別已獲估值之該等物業，闡明吾等估值之依據和方法，列出吾等之估值過程中使用之假設和業權調查，以及限制條件。

估值基準

吾等就各項物業之估值乃吾等對其市場價值之意見，所謂市場價值，就吾等所下定義而言，乃指「估計某項物業權益於估值之日，由自願買方及自願賣方在有關物業於市場內適當推銷後，在知情、審慎及非被迫之情況下，經公平磋商而交易之款額」。

吾等對該等物業進行估值時，對各項物業作個別考慮。吾等並未考慮該等物業將出售予某一方之任何折讓，亦無考慮倘該等物業同時以組合形式提呈出售對價值之任何影響。

吾等之估值乃根據香港測量師學會發表之香港物業資產評估指引（二零零五年第一版）進行，並且按照普遍接受之評估程序和慣例進行，並符合香港聯合交易所有限公司證券上市規則第5章及香港聯合交易所有限公司頒佈之應用指引第12項。

估值方法

為了計算空置作發展土地之第一項物業物之物業權益價值，吾等已採用直接比較法，假設該物業權益可在現況下交吉出售，並參考有關市場可供比較之銷售個案或求售案例。

為達致吾等對由洛陽城南中儲物流有限公司持有及佔用之第二項物業（其為倉庫綜合建築物）中物業權益之市值之估值，鑑於該等樓宇及其構築物之性質使然，現時並無同類銷售交易可資比較，故該物業未能透過與公開市場交易比較進行估值。因此，吾等採用折舊重置成本（「折舊重置成本」）法，此折舊重置成本法乃基於對該物業中之土地在現有用途下市值之估計，以及根據該區同類樓宇及構築物現時之建築成本，在新環境下重置或重建該等估值中樓宇及構築物之成本，並扣減應計折舊（以可見狀況或陳舊現況（無論因自然、功用或經濟原因造成）為證）。缺乏已知以可資比較銷售為基礎之市場之情況下，折舊重置成本法一般可就物業提供最為可靠之價值指標。

估值假設

吾等之估值假設各項物業權益將在公開市場上銷售，沒有延遲條款合同、售後租回、合資合營、管理協議或任何會影響該物業權益價值之類似安排之利益。吾等之估值中沒有計算與物業權益銷售有關和影響物業權益銷售之任何優先購買期權或權利，也沒有任何形式之強迫銷售之情況。

吾等之估值中沒有就任何有關評估之該物業權益上之抵押、按揭或欠款或求售時可能產生之任何支出及繳納稅款作出撥備。除另有說明者外，吾等假設，該物業權益並無可能影響其價值之產權負擔、限制和繁重支出。

業權調查

吾等獲 貴公司提供多份關於該等物業之業權文件及分別由 貴公司中國法律顧問北京李文律師事務所及漢坤律師事務所（下文簡稱為「中國法律顧問」）編製之法律意見之複印本。吾等並無檢驗該等文件正本以核實所有權及查明是否有改動之情況而沒有反映在交予吾等之複印本上。所有文件僅作參考用途。於估值過程中，吾等依賴貴公司及中國法律顧問就該等物業權益之業權提出之法律意見。

限制條件

吾等曾視察該等物業之外部情況以及在可能情況下，亦曾視察其內部情況。然而，吾等並無對該等物業進行結構檢查，亦沒有對該等物業提供之設施進行任何檢測，故此，吾等無法報告該等物業是否沒有腐朽、蟲蛀或其他結構損壞，惟在視察過程中，吾等沒有發現任何嚴重之缺陷。

吾等並無進行任何實地測量，以核實該等物業之地盤及建築面積，但已假設交予吾等之文件及樓面圖則所示面積全屬正確。隨附之估值證書內所載之尺寸、量度及面積乃按 貴公司提供予吾等之文件所載資料計算所得，因此僅為約數。

此外，吾等並無進行實地調查，以確定地面狀況是否適當、是否存在污染情況以及有否存在提供有關設施／或適當條件等以供未來發展。吾等編製估值時乃假設此等方面之情況均令人滿意，且於任何重建情況下不會產生任何非經常開支或延誤。

吾等在很大程度上依賴 貴公司提供給吾等之資料，並接納吾等獲提供關於規劃批准、法定通告、地役權、年期、佔用詳情、發展建議、地盤及樓面面積及所有其他在識別該等物業時之有關事宜之意見。吾等並無查核原規劃批准，並假設該等物業已根據有關批准建築、佔用及使用。

吾等沒有理由懷疑 貴公司提供給吾等之資料之真實性和準確性。吾等亦獲 貴公司知會，所提供之資料中並無遺漏關鍵性之資料。吾等認為，吾等已取得足夠資料，以達至有充份依據之意見，且並無理由懷疑有重大資料被隱瞞。

備註

除另有說明外，吾等之估值報告中所列貨幣單位均為人民幣。

吾等謹此確認，吾等現時及日後均無於 貴集團、該等物業及所報告之估值中擁有權益。

吾等之估值概述如下，並隨函附奉估值證書。

此致

香港灣仔
港灣道18號
中環廣場
64樓6406室
中國誠通發展集團有限公司
列位董事 台照

代表
保柏國際評估有限公司
執行董事
岑志強
註冊專業測量師(產業測量組)
中國房地產估值師
MRICS, MHKIS, MCIREA
謹啟

二零零七年五月四日

附註：岑志強先生為合資格估值師，彼名列於由香港測量師學會刊發之核准物業估值師名單，可進行估值以供載入或引述於有關收購及合併之上市資料及通函。岑先生在評估香港物業方面具備逾25年經驗，並在評估中華人民共和國及亞太區物業方面擁有逾10年經驗。

估值概要

物業	在現況下於二零零七年 三月三十一日之市值 (人民幣)
1. 一幅位於中國陝西省西安市滄河以西及 咸寧路以南之土地(地段編號YT6-99-13)	76,000,000
2. 中國河南省洛陽市洛龍區 關林鎮鋼廠路 洛陽關林中儲物流中心之 倉庫綜合建築物之土地及樓宇	無商業價值
總計：	<hr/> 76,000,000

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在現況下																	
			於二零零七年 三月三十一日 之市值																	
1. 一幅位於中國陝西省西安市滄河以西及咸寧路以南之土地(地段編號YT6-99-13)	<p>該物業包括一幅地盤面積約79,135.50平方米(851,815平方呎)之土地。</p> <p>該土地計劃發展為一項總建築面積約為229,200平方米(2,467,109平方呎)之住宅綜合物業,詳情如下:</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">用途</th> <th colspan="2">建築面積概約</th> </tr> <tr> <th>(平方米)</th> <th>(平方呎)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>住宅</td> <td>199,200</td> <td>2,144,189</td> </tr> <tr> <td>商業</td> <td>5,000</td> <td>53,820</td> </tr> <tr> <td>地庫停車場</td> <td>25,000</td> <td>269,100</td> </tr> <tr> <td>總計</td> <td><u>229,200</u></td> <td><u>2,467,109</u></td> </tr> </tbody> </table> <p>該物業已獲授土地使用權作住宅用途,年期至二零七四年八月二十日屆滿。</p>	用途	建築面積概約		(平方米)	(平方呎)	住宅	199,200	2,144,189	商業	5,000	53,820	地庫停車場	25,000	269,100	總計	<u>229,200</u>	<u>2,467,109</u>	該物業現時為空置作發展用途之土地	人民幣 76,000,000元
用途	建築面積概約																			
	(平方米)	(平方呎)																		
住宅	199,200	2,144,189																		
商業	5,000	53,820																		
地庫停車場	25,000	269,100																		
總計	<u>229,200</u>	<u>2,467,109</u>																		

附註:

- (1) 根據一份由西安市國有土地資源局於二零零六年四月二十八日出具之國有土地使用證-西雁國用(2006出)第0296號,該物業之土地使用權已授予西安富祥房地產開發有限公司作住宅用途,年期於二零七四年八月二十日屆滿。
- (2) 根據獲提供資料,該物業計劃發展為一項總建積面積約為229,200平方米之住宅綜合建築物,預期需時四年左右竣工。
- (3) 北京李文律師事務所之意見概述如下:
 - (a) 西安富祥房地產開發有限公司擁有該物業土地使用權之合法所有權,該物業之土地使用權出讓金已全面償付。
 - (b) 西安富祥房地產開發有限公司有權根據相關國有土地使用證及建設用地規劃許可證所載規定開發該土地。

- (c) 該物業並無產權負擔；且該物業之任何部份或全部權益均不受任何轉讓/銷售協議所限制。
- (d) 該物業並不涉及任何扣押、查封、變現、糾紛或爭議，且不受任何契據、條款及條件之任何繁重限制所限。
- (4) 根據 貴公司提供予吾等之資料及北京李文律師事務所之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用權出讓合同	有
建設用地規劃許可證	有
國有土地使用證	有
房屋所有權證	無

估值證書

物業	概況及年期	佔用詳情	在現況下 於二零零七年 三月三十一日 之公開市值
2. 中國河南省洛陽市洛龍區關林鎮鋼廠路洛陽關林中儲物流中心之倉庫綜合建築物之土地及樓宇	<p data-bbox="340 470 680 597">該物業包括一座佔用一幅地盤面積約為80,158.10平方米(862,822平方呎)之土地之倉庫綜合建築物之土地及樓宇。</p> <p data-bbox="340 640 680 810">倉庫綜合建築物包括多幢一至兩層高作倉庫、辦公室及附屬用途之樓宇及構築物。樓宇及構築物於一九六五年至二零零六年期間落成。</p> <p data-bbox="340 853 680 949">該物業(不包括構築物)之總建築面積約為28,691.48平方米(308,835平方呎)。</p> <p data-bbox="340 991 680 1155">該物業已透過行政劃撥作倉儲用途而獲授土地使用權。然而,根據洛陽市城市總體規劃圖,該物業處於計劃作「商業/金融用地」地區內。</p>	該物業現時由洛陽關林中儲物流中心佔用作儲存用途。	無商業價值 (見下文附註9及10)

附註:

- (1) 根據一份由洛陽市人民政府於二零零二年十一月出具之國有土地使用證-洛市國用(2002)字第5-0062號,該工地面積為80,158.10平方米之物業之土地使用權已行政劃撥予洛陽關林中儲物流中心作倉儲用途,上述國有土地使用證並無特定年期。
- (2) 根據十二份由洛陽市郊區土地清查房產發證領導小組於一九八九年五月十八日出具之房屋所有權證第16480至16484號及16486至16492號,總建築面積為21,940.78平方米之26座樓宇之房屋所有權均歸中國物資儲運鄭州公司關林庫所有。根據房屋所有權證第16480、16481及16491號作出之備註,該十幢樓宇中,總建築面積為1,802.75平方米之六幢樓宇因已被拆除,故已被刪除。
- (3) 根據一份由洛陽市郊區土地清查房產發證領導小組於一九九六年四月二十日出具之房屋所有權證第16736號,四座總建築面積為2,642.98平方米之樓宇房屋所有權歸中儲洛陽公司關林分公司所有。
- (4) 吾等知悉尚未就該物業餘下九座總建築面積為約5,910.47平方米之樓宇取得房屋所有權證。

- (5) 吾等獲告知，洛陽關林中儲物流中心前稱中國物資儲運鄭州公司關林庫及中儲洛陽公司關林分公司。
- (6) 吾等獲進一步告知，洛陽關林中儲物流中心於二零零七年二月改名洛陽城南中儲物流有限公司。
- (7) 漢坤律師事務所之意見概述如下：
- (a) 洛陽關林中儲物流中心有該物業以及建於該土地上之24座樓宇土地使用權之合法所有權。然而，由於土地使用權乃透過行政劃撥獲得，故不得自由出售。
- (b) 擁有人更改名稱已向相關機關作出申請。
- (c) 尚未取得房屋所有權證之該等樓宇不得轉讓、出售、按揭或租賃。
- (d) 該物業之土地使用權及樓宇並不受任何按揭或其他產權負擔所限。
- (8) 根據現時市區規劃之規定，目標土地中地盤面積為5,706.20平方米之部份需要用作綠化帶。因此，吾等之估值所根據該物業之作發展用之土地面積為74,451.90平方米。
- (9) 吾等依據上述法律意見，將該物業歸屬為無商業價值。然而，就參考目的而言，吾等認為，假設該物業中土地之可轉讓土地使用權已授予洛陽關林中儲物流中心、所有土地使用權出讓金已悉數償付、已獲發國有土地使用證，以及該物業之土地使用權已授出為期50年作儲存用途，則該物業（包括土地及該等已取得房屋所有權證之樓宇）於估值日之市值為人民幣32,200,000元。
- (10) 假設該物業中土地之土地使用權乃透過授出作商業用途之40年年期，加上土地使用權出讓金已獲悉數償付，則目標土地之市值將合理估算為人民幣51,500,000元。
- (11) 根據 貴公司提供予吾等之資料及漢坤律師事務所之意見，有關業權及主要批文、同意書或許可證之批授狀況如下：

國有土地使用證	有
房屋所有權證（部份）	有

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。董事對本通函所載之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，各董事於本公司或其任何相聯法團（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或淡倉）；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；或須依據上市規則所載上市公司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)	根據購股權之 相關股份數目	概約持股 百分比 (附註)
董事					
馬正武	二零零四年三月八日	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.364	600,000	0.023%
	二零零四年三月八日	二零零六年三月九日至 二零零九年三月八日	0.364	600,000	0.023%
張國通	二零零四年三月八日	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.364	600,000	0.023%
	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	0.245	3,000,000	0.114%
	二零零四年三月八日	二零零六年三月九日至 二零零九年三月八日	0.364	600,000	0.023%

董事姓名	授出日期	行使期	行使價 (港幣)	根據購股權之 相關股份數目	概約持股 百分比 (附註)
洪水坤	二零零四年三月八日	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.364	600,000	0.023%
	二零零四年三月八日	二零零六年三月九日至 二零零九年三月八日	0.364	600,000	0.023%
顧來雲	二零零四年三月八日	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.364	600,000	0.023%
	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	0.245	2,000,000	0.076%
	二零零四年三月八日	二零零六年三月九日至 二零零九年三月八日	0.364	600,000	0.023%
徐震	二零零四年三月八日	二零零五年三月九日至 二零零八年三月八日	0.364	300,000	0.011%
	二零零四年三月八日	二零零六年三月九日至 二零零九年三月八日	0.364	300,000	0.011%

附註：持股百分比乃根據於最後可行日期2,630,556,458股已發行股份計算。

- (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）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或淡倉），或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及淡倉，或根據上市規則所載上市公司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（即本集團最近期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（即本集團最近期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	實益擁有人 (附註2)	791,814,913 (L)	30.10%
誠通香港	受控制法團 (附註2)	791,814,913 (L)	30.10%
誠通控股	受控制法團 (附註2)	791,814,913 (L)	30.10%

附註：

1. 字母「L」代表該名人士於股份之好倉。
2. World Gain 之全部已發行股本由中國誠通香港有限公司實益擁有，而誠通香港之全部已發行股本則由誠通控股實益擁有。根據證券及期貨條例，誠通香港及誠通控股均被視為於World Gain 持有之所有股份中擁有權益。
3. 持股百分比以於最後可行日期2,630,556,458 股已發行股份為基準計算。

- (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公司其他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：

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%
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)	註冊資本為5,069,600美元	28.97%
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公司任何其他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. 董事及專家之其他權益

於最後可行日期：

- (i) 各董事自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核賬目之編製日期）以來概無於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；
- (ii) 各董事概無於本集團任何成員公司訂立任何於本通函日期仍然有效且對本集團整體業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益；
- (iii) 聯昌國際、保柏國際評估有限公司、北京李文律師事務所及漢坤律師事務所自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核賬目之編製日期）以來概無於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；及
- (iv) 聯昌國際、保柏國際評估有限公司、北京李文律師事務所及漢坤律師事務所概無於本集團任何成員公司訂立任何於本通函日期仍然有效且對本集團整體業務而言屬重大之合約或安排中擁有重大權益。

6. 訴訟

於最後可行日期，本集團之成員公司概無牽涉任何重大訴訟或仲裁，而就董事所知，本集團成員公司並無任何尚未了結或可構成威脅之重大訴訟或索償。

7. 專家資格

以下為於本通函載有其意見或建議之專家資格：

名稱	資格
聯昌國際	根據證券及期貨條例可進行第1類（證券買賣）、第4類（就證券提供意見）及第6類（就企業融資提供意見）受規管活動之持牌公司
保柏國際評估有限公司	註冊專業測量師
北京李文律師事務所	中國法律顧問
漢坤律師事務所	中國法律顧問

於最後可行日期，聯昌國際、保柏國際評估有限公司、北京李文律師事務所及漢坤律師事務所概無於本集團任何成員公司股本中擁有實益權益，亦無認購或提名他人認購本集團任何成員公司證券之權利（無論可否依法強制執行）。自本集團最近期公佈經審核財務報表之編製日期以來，彼等概無於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。

8. 同意書

聯昌國際、保柏國際評估有限公司、北京李文律師事務所及漢坤律師事務所已就本通函之刊發，以書面表示同意在本通函以現有之形式及涵義載入其見或函件及／或引述其名稱，且迄今並無撤回同意書。

9. 重大不利變動

於最後可行日期，除西安及洛陽收購事項，以及如本公司於其日期為二零零七年三月二十七日之公佈所宣佈中實收購協議項下擬收購中實30%權益外，董事確認自二零零六年十二月三十一日（即本集團最近期公佈經審核財務執表之編製日期）以來本集團之財務或貿易狀況並無出現任何重大不利變動。

10. 競爭業務

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。

11. 備查文件

由二零零七年五月四日起至二零零七年五月十八日（包括該日）以及於股東特別大會上，下列文件於一般辦公時間在本公司於香港之辦事處香港灣仔港灣道18號中環廣場64樓6406室可供查閱，：

- (1) 西安股權轉讓協議；
- (2) 西安承諾函；
- (3) 西安補充協議；
- (4) 第二西安補充協議；

- (5) 洛陽股權轉讓協議；
- (6) 洛陽補充協議；及
- (7) 洛陽第二補充協議。

12. 其他事項

- (1) 本公司之註冊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*。

股東特別大會通告



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)

茲訂於二零零七年六月八日星期五上午十時三十分假座香港灣仔告士打道72號六國酒店二號富萊廳召開中國誠通發展集團有限公司(「本公司」)之股東特別大會(「大會」),以考慮並酌情通過以下將作為本公司普通決議案而提呈之決議案:

普通決議案

1. 「動議批准由嘉成企業發展有限公司(「西安賣方」,作為賣方)與中實投資有限公司(「中實」,作為買方)於二零零七年一月十五日,就收購西安富祥房地產開發有限公司(「西安中國公司」)52%註冊股本而訂立之股權轉讓協議(經西安賣方、中實及陝西銀信西部投資開發有限公司於二零零七年一月十一日訂立之承諾函、西安賣方、中實及北京草埔園林綠化工程有限公司於二零零七年三月十五日訂立之補充協議及西安中國公司(定義見上文)與中實於二零零七年四月二十五日訂立之第二補充協議修改及補充)(「西安收購協議」)之形式及內容(註有「A」字樣之西安收購協議副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別);及授權本公司董事(「董事」)或董事會正式授權委員會在彼等認為必要、合適、恰當或權宜情況下作出所有行動及事宜(包括但不限於簽署、簽立(以簽署或蓋印方式)、完善及提交所有協議、文件及票據),以實行西安收購協議條款及項下擬進行之所有交易及與其有關或相關之所有其他事宜或使之生效,並同意及修改、修訂及豁免董事認為對西安收購協議條款及其項下擬進行之所有交易而言屬不重大且合乎本公司利益之有關或與之相關之任何事宜」。

股東特別大會通告

2. 「動議批准由中國新元資產管理公司（「洛陽賣方」，作為賣方）與中實投資有限公司（「中實」，作為買方）於二零零七年一月二十九日，就收購洛陽城南中儲物流有限公司（前稱洛陽關林中儲物流中心）100%註冊股本而訂立之股權轉讓協議（經洛陽賣方及中實於二零零七年一月二十九日訂立之補充協議及洛陽賣方及中實於二零零七年三月十五日訂立之第二補充協議修改及補充）（「洛陽收購協議」）之形式及內容（註有「B」字樣之洛陽收購協議副本已送呈大會並由大會主席簡簽以資識別）；及授權本公司董事（「董事」）或董事會正式授權委員會在彼等認為必要、合適、恰當或權宜情況下作出所有行動及事宜（包括但不限於簽署、簽立（以簽署或蓋印方式）、完善及提交所有協議、文件及票據），以實行洛陽收購協議條款及項下擬進行之所有交易及與其有關或相關之所有其他事宜或使之生效，並同意及修改、修訂及豁免董事認為對洛陽收購協議條款及其項下擬進行之所有交易而言屬不重大且合乎本公司利益之有關或與之相關之任何事宜」。

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

香港，二零零七年五月四日

註冊辦事處：

香港

灣仔

港灣道18號

中環廣場

64樓6406室

股東特別大會通告

附註：

1. 有關上述決議案之其他詳情，股東可參閱本公司日期為二零零七年五月四日有關須予披露及關連交易之通函。
2. 凡有權出席上述大會及於會上投票之股東，均有權委派一名或以上代表出席及在投票表決時代其投票。受委代表毋須為本公司股東。如屬任何股份之聯名持有人，任何一位該等人士均可親身或委派代表於大會就所持之股份投票，猶如彼為唯一有權投票之人士；惟如超過一位聯名持有人親身或委派代表出席大會，則僅會接納就該等股份而言在股東名冊內排名較先之聯名登記持有人之投票。
3. 代表委任表格連同經簽署之授權書或其他授權文件（如有）或經公證人簽署證明之該等授權書或授權文件副本，必須於大會或其任何續會指定舉行時間最少四十八小時前，送達香港灣仔皇后大道東183號合和中心18樓1806-1807室本公司股份登記處香港中央證券登記有限公司，方為有效。
4. 填妥及交回隨附之代表委任表格後，本公司股東仍可依願親自出席大會或其任何續會及於會上投票。
5. 上述決議案將以按股數投票方式表決，西安賣方（定義見上文第1項決議案）及洛陽賣方（定義見上文第2項決議案）及彼等各自之聯繫人士均須於有關大會上放棄投票。

於本通告日期，執行董事為張國通先生及王洪信先生；非執行董事為馬正武先生、洪水坤先生、顧來雲先生及徐震女士；以及獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生、勞有安先生及巴曙松先生。