

香港聯合交易所有限公司對本公佈之內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示概不就因本公佈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

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三幅土地。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，中實及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。

根據上市規則第14章，交易構成本公司之須予披露交易，須遵守申報及公告規定。載有交易及本集團詳情之通函將根據上市規則之規定寄交股東。

#### 緒言

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三幅土地。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。

## 確認書

日期： 二零零八年七月二十一日

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。

### 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 67,528,122港元)
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 128,820,000港元)
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 (相當於 84,750,000港元) (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。

## 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。

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224,878,498港元。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計及土地位置及潛在價值後釐定。

## 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。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) 中實，本公司之間接全資附屬公司；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： 合營公司將成立為有限公司，從事物業發展業務。

股本結構： 各合營公司之註冊資本將為人民幣10,000,000元(相當於11,300,000港元)，其中80%(人民幣8,000,000元，相當於9,040,000港元)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2,260,000港元)則由合營夥伴注資。

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%)。

成立合營公司完成後，各合營公司將成為本公司擁有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，於本公佈日期，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(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大部分董事將由中實提名。

### 合作之其他條款

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
<b>總計</b>	<b>—</b>	<b>人民幣199,020,678元</b>	<b>—</b>	<b>人民幣49,738,722元</b>

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%。

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。

### 可能競投另一幅土地

中實與合營夥伴擬參與另一項公開招標，競投毗鄰土地B一幅地盤面積約12,673平方米之土地(「土地D」)。土地D計劃作住宅用途。倘中實與合營夥伴成功投得土地D，土地D將注入負責持有及發展土地B之合營公司。本集團現時之意向為將土地B及土地D發展為一個物業項目。本公司將就發展土地D遵守一切適用之上市規則。

### 土地及合營公司之進一步資料

由於合營公司於本公佈日期尚未成立，故現時無法提供合營公司之任何財務資料。

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。本集團現時之意向為先將土地A撥作土地儲備，以待適當時機進行發展或轉售。

### 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。

## 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交易，須遵守申報及公告規定。

載有交易及本集團詳情之通函將根據上市規則之規定寄交股東。

## 釋義

於本公佈內，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
「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
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「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	將由中實與合營夥伴就持有及發展土地而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，將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，詳情載於上文「土地概況」一段
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則

「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「股東」	指	本公司股東
「交易」	指	成立合營公司及合營協議項下擬進行交易
「中實」	指	中實投資有限責任公司，本公司間接全資附屬公司
「%」	指	百分比

除文義另有所指外，人民幣乃按人民幣1元兌1.13港元之兌換率換算作港元，僅作說明用途，並不代表任何人民幣或港元金額已經或可按上述兌換率或任何其他兌換率換算。

於本公佈日期，執行董事為張國通先生及王洪信先生；非執行董事為顧來雲先生及徐震女士；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。

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
主席  
張國通

香港，二零零八年七月三十一日