

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公佈的內容概不負責，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的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)

**非常重大出售：
出售湖州集團
及
復牌**

於二零零九年五月二十六日，賣方(為本公司的全資附屬公司)與買方就出售及購買昌和國際100%權益訂立買賣協議，代價為港幣272,104,000元。

根據上市規則，該項出售構成本公司的非常重大出售，並須經股東批准。本公司將儘快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)出售詳情、本集團的進一步資料及股東特別大會通告。

應本公司要求，本公司股份已由二零零九年五月二十七日上午九時三十分起暫停在聯交所主板買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零零九年六月二日上午九時三十分起在聯交所主板恢復買賣。

買賣協議

日期：

二零零九年五月二十六日

訂約方：

賣方： Talent Dragon Limited，本公司全資附屬公司。

買方： 佳元國際有限公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，(i)買方主要業務為投資控股及(ii)買方及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

買賣協議項下擬出售資產

賣方擬出售的銷售股份包括昌和國際的100%已發行股本，昌和國際因而持有湖州公司註冊資本約67.08%的權益。

先決條件

待落實如下事項後，買賣協議的完成方可作實：

- (1) 湖州集團及賣方已獲得有關出售的所有必要批准；
- (2) 買方已根據買賣協議條款支付首期訂金(定義見下文)及第二期訂金(定義見下文)；及
- (3) 股東已於股東特別大會上批准買賣協議及其項下擬進行的交易。

倘全部條件於最後期限或之前尚未達成，協議項下訂約方的權利及義務須予以停止及終止，惟有關買賣協議的任何先行違約引起的索賠(如有)除外。

代價

買方須按以下方式向賣方支付銷售股份的代價港幣272,104,000元：

(1) 於簽署買賣協議後五個營業日內：

- 買方須以香港銀行出具的銀行本票或買賣雙方同意的其他方式向賣方或其指定人士支付港幣5,000,000元（「**首期訂金**」）（以港幣或賣方同意的其他貨幣），作為訂金及部分代價。
- 買方須向賣方或其指定人士支付港幣141,504,000元（「**第二期訂金**」）（以港幣或買賣雙方同意的其他貨幣），作為部分代價；及

(2) 於出售完成時，買方須以香港銀行出具的銀行本票或買賣雙方同意的其他方式向賣方或其指定人士支付港幣125,600,000元（以港幣或賣方同意的其他貨幣）。

倘條件於最後期限或之前尚未達成，賣方須於最後期限後五個營業日內將首期訂金（不含利息）及第二期訂金（不含利息）退還給買方。

倘條件已於最後期限或之前獲達成，但由於買方未有遵守買賣協議條款而致使買賣協議未能完成，則賣方(i)有權沒收首期訂金及(ii)須於買賣協議原定完成日期起五個營業日內將第二期訂金（不含利息）退還給買方。

倘條件已於最後期限或之前獲達成，但並非由於買方未有遵守買賣協議條款而致使買賣協議未能完成，則賣方須於買賣協議原定完成日期起五個營業日內將首期訂金（不含利息）及第二期訂金（不含利息）退還給買方。

董事確認，代價乃經買賣雙方公平協商，並慮及(i)本集團向湖州集團的投資成本（約港幣215,800,000元）及(ii)截至二零零八年十二月三十一日止本集團應佔湖州集團的資產淨值（已就提供的股東貸款於資產負債表日後獲豁免約港幣216,000,000元後作出調整）約港幣267,700,000元後達致。

本集團將動用部分出售所得款項全數償還湖州集團與本集團其他成員公司之間的公司間結餘。剩餘款項將用作本集團的一般營運資金，如有機會，則用作未來投資之用。

完成

買賣協議須於所有條件達成後第五個營業日(或買賣雙方書面同意的稍後日期)完成。

預計本集團將因出售錄得賬面收益約港幣18,500,000元，金額乃代價(扣除出售預計產生開支)與截至二零零八年十二月三十一日止本集團應佔湖州集團資產淨值(已就提供的股東貸款於資產負債表日後獲豁免約港幣216,000,000元後作出調整)之間的差額，加上本集團於出售後變現其佔湖州集團匯兌儲備份額至綜合損益表。

昌和國際及湖州公司各自將於出售完成後不再為本公司的附屬公司。

有關湖州集團的資料

昌和國際乃於香港註冊成立的有限公司，並為持有湖州公司約67.08%權益的控股公司。昌和國際除投資於湖州公司之外，並無進行任何其他業務。

湖州公司為二零零五年十二月二日在中國成立的中外合資合營企業，從事住宅公寓發展、建設及營運的業務。於二零零七年一月一日至二零零八年六月下旬期間，湖州公司為昌和國際的共同控制實體。自二零零八年六月下旬起，湖州公司成為本公司的非全資附屬公司，及截至本公佈日期止，湖州公司的註冊資本為人民幣306,800,000元(相等於約港幣315,000,000元(按投資進行時的實際匯率兌換))，昌和國際持有其中約67.08%的權益，而兩家合營夥伴持有其約32.92%(即20.41%及12.51%)的權益。

湖州公司為發展湖州項目的項目公司。湖州項目已於二零零八年建成，湖州項目的所有單位均已於二零零八年售出，而本集團於相關溢利所佔份額已根據香港財務報告準則錄入本集團截至二零零八年十二月三十一日止年度的財務業績。

昌和國際於二零零八年十二月三十一日的未經審核綜合資產總值及資產淨值(按香港財務報告準則編製)分別約為港幣649,000,000元及約港幣174,700,000元。截至二零零八年十二月三十一日止，湖州公司的主要資產為貿易應收款項約港幣376,700,000元及其他應收款項約港幣123,500,000元。昌和國際於截至二零零八年十二月三十一日止兩個年度的未經審核溢利／(虧損)淨額(扣除稅項及特殊項目之前及之後)(按香港財務報告準則編製)載列如下：

	截至二零零七年 十二月三十一日 止年度 港幣千元	截至二零零八年 十二月三十一日 止年度 港幣千元
扣除稅項及特殊項目前的(虧損)／溢利淨額	(1,478) (按權益會計法)	98,047 (綜合)
扣除稅項及特殊項目後的(虧損)／溢利淨額	(1,478) (按權益會計法)	70,620 (綜合)

出售的原因及益處

本集團目前的主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發。

湖州項目落成後，本集團於二零零八年六月透過向湖州公司增加注資人民幣104,800,000元向其增加投資。當時，本集團向湖州公司注資，乃為物色位於中國浙江省的潛在新物業項目的投資及發展機會。然而，湖州公司至今尚未確定於浙江省內有任何合適的物業投資項目，且鑒於美國次貸危機引發的全球及國內經濟環境的不確定性，董事會為更好地控制風險，決定對有關投資作謹慎處理。該項出售乃本集團變現其投資的良機。

於本公佈日期，本集團欠湖州公司約港幣141,500,000元。部分出售所得款項將用於結清該等公司間結餘。剩餘款項將加強本集團的現金狀況，為本集團未來的投資機會做好準備。與此同時，剩餘款項將暫時劃撥作營運資金。

董事(包括非執行董事及獨立非執行董事)認為，買賣協議條款屬公平合理，並符合股東的整體利益。

於二零零八年十月，本集團與其主要股東中國誠通香港有限公司(「**誠通香港**」)及其最終控股股東中國誠通控股集團有限公司(「**誠通控股**」)訂立兩份買賣協議，透過誠通香港間接向誠通控股收購多幅土地，包括分別位於遼寧省瀋陽市、廣西省桂林市和江蘇省連雲港市、常州市及大豐市等約130萬平方米的倉儲及辦公用地，將可規劃為商業發展用地，及位於江蘇省大豐市約48萬平方米的住宅與商業用地。有關該建議收購詳情載列於本公司日期為二零零八年十月三十日的公佈及本公司日期為二零零八年十一月二十九日的通函內。鑒於本集團的建議收購及其他現有項目，董事相信本集團有足夠業務以確保股份繼續於聯交所上市。

上市規則的規定

根據上市規則，該項出售構成本公司的非常重大出售，並須經股東批准。本公司將儘快向股東寄發通函，當中載有(其中包括)出售詳情、本集團的進一步資料及股東特別大會通告。

本公司已與賣方確認，賣方或其聯繫人(定義見上市規則)概無持有任何本公司股份。董事亦確認就彼等所知，迄今概無股東於該項出售中擁有重大並與其他股東有別的權益。因此，概無股東須於股東特別大會上放棄投票。

復牌

應本公司要求，本公司股份已由二零零九年五月二十七日上午九時三十分起暫停在聯交所主板買賣，以待刊發本公佈。本公司已申請股份由二零零九年六月二日上午九時三十分起在聯交所主板恢復買賣。

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：

「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，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	本公佈「買賣協議」一節項下「先決條件」一段中所載完成出售的先決條件
「董事」	指	本公司的董事
「出售」	指	賣方根據買賣協議條款向買方出售銷售股份
「股東特別大會」	指	本公司就審議並酌情批准(其中包括)買賣協議而召開的股東特別大會
「昌和國際」	指	昌和國際有限公司，於香港註冊成立之有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本集團」	指	本公司及其不時的附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「湖州公司」	指	湖州萬港聯合置業有限公司，於中國成立的中外合資合營企業
「湖州集團」	指	昌和國際及湖州公司

「湖州項目」	指	由湖州公司發展的名為清河嘉園的物業項目，位於中國浙江省湖州市西南分區19號、20A號
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及本公司關連人士及其附屬公司之第三方
「合營夥伴」	指	香港萬山集團有限公司及浙江雲廈集團有限公司，兩者均為本集團於湖州公司的合營夥伴
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	自買賣協議日期起90天屆滿當日(或買賣雙方書面同意的稍後日期)
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「買方」	指	佳元國際有限公司，於香港註冊成立的公司，為買賣協議中的買方
「買賣協議」	指	買賣雙方就該項出售於二零零九年五月二十六日訂立的買賣協議
「銷售股份」	指	昌和國際每股面值港幣1元的100股股份，佔昌和國際已發行股本的100%
「股份」	指	本公司每股面值為港幣0.10元的股份
「股東」	指	本公司股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司

「賣方」	指	Talent Dragon Limited，本公司全資附屬公司，為買賣協議中的賣方
「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
 董事總經理
王洪信

香港，二零零九年六月一日