

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，概不對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)

**須予披露交易：
出售 Goodwill Overseas 的 32% 權益**

董事會欣然宣佈，賣方、買方與本公司(作為賣方的擔保人)已訂立出售協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意購買出售股份及出售貸款，代價為27,500,000美元(相等於約214,500,000港元)。出售乃按出售協議所載的條款及條件進行，其主要條款載於本公告。

出售構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守有關申報及公佈之規定。

董事會欣然宣佈，於二零零九年九月三日，賣方、買方與本公司(作為賣方的擔保人)訂立出售協議，據此，賣方有條件地同意出售而買方有條件地同意購買出售股份及出售貸款。出售構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易。出售協議的主要條款載列如下。

出售協議

1. 日期

二零零九年九月三日

2. 訂約方

1. Wise Deal Limited，一間於英屬處女群島註冊成立的公司(作為買方)；
2. Price Sales Limited，本公司間接全資附屬公司(作為賣方)；及
3. 本公司(作為賣方的擔保人)。

經作出合理查詢後，就董事所知、所悉及所信，買方主要從事投資控股，其最終實益擁有人為獨立第三方。

3. 擬出售的資產

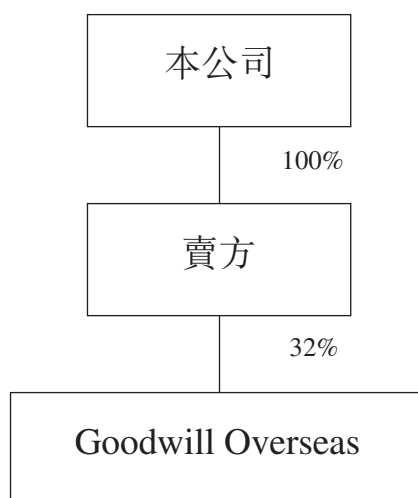
出售股份(佔Goodwill Overseas已發行總股本的32%)及出售貸款。

賣方是本公司的間接全資附屬公司及Goodwill Overseas的32%權益的註冊擁有人，Goodwill Overseas的其他股東為獨立第三方，擁有其餘下的68%權益。

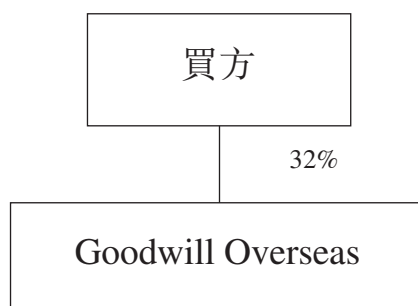
出售完成後，本公司將不再持有Goodwill Overseas的任何股本權益及出售貸款的任何權益。

下圖載列出售之前及緊接出售之後的股權架構：

出售之前



緊接出售之後 (未計入下文第6段所述買方可能收購的*Goodwill Overseas*的任何權益)



4. 代價

代價為27,500,000美元(約相等於214,500,000港元)，將由買方按以下方式支付：

- (1) 定金1,375,000美元(約相等於10,725,000港元)將於簽訂出售協議支付並擬由托管代理持有；
- (2) 進一步金額6,125,000美元(約相等於47,775,000港元)為代價的部分付款，將於出售協議日期起兩個月內(惟無論如何不得遲於完成時)支付，並擬由托管代理持有；及
- (3) 代價餘額20,000,000美元(約相等於156,000,000港元)(或以買方及賣方協定的任何其他貨幣列值的同等金額)將於完成時支付予賣方(或其指定方)。

截至本公告日期，買方已經支付上述定金。

上述定金及部分付款擬由托管代理以托管方式持有，將於完成時作為代價的一部分發放予賣方或賣方的指定人，由此產生的利息亦將於完成時發放予賣方。

董事確認，出售代價乃由出售協議的訂約方公平磋商並參照根據香港會計準則及香港財務報告準則編製的Goodwill Overseas管理賬目所載Goodwill Overseas於二零零九年八月三十一日的未經審核負債淨額約3,418,000港元後釐定。

5. 出售的條件

出售協議的完成須待以下條件獲滿足(或由買方豁免(如適用))後方可作實：

- (1) 買方對Goodwill Overseas進行盡職審查，對結果感到滿意；
- (2) 賣方訂立放棄及豁免契約並遞交買方，據此，賣方(a)放棄於興南置業、興泰及東海中心第二期的任何權益及權利及可能對買方(出售協議項下的任何權利及索償除外)、興南置業、興泰及東海中心第二期提出的任何索償；及(b)免除興南置業及興泰於任何協議、安排或其他對其所有的義務及責任，自完成時生效；
- (3) 根據有關訂約方訂立的有關購買興南置業所有股份的購買協議，興南置業所有股份的買賣交易已完成；

(4) 賣方盡合理之努力，促使：

- (i) Goodwill Overseas、興南置業及興泰於出售協議日期至完成日期期間各自於正常業務過程中營業，且未獲買方事先書面同意，不得從事非日常普通性質之任何事宜；及
- (ii) 自出售協議日期起，買方或任何獲其授權之人士能合理進出Goodwill Overseas營業處所，並查閱賣方擁有賬簿、記錄以及Goodwill Overseas的業權文件，且賣方應指示由其提名的Goodwill Overseas董事，當買方要求時，向買方及時提供所有資料及解釋；及

(5) 股份購買文件項下的所有聲明及保證在所有重大方面屬實，賣方及本公司(賣方擔保人)已在各方面遵守彼等各自於股份購買文件項下義務。

買方可書面豁免以上所列的全部或部分條件，或經賣方書面同意後延長該等條件獲滿足之期限。

倘以上條件於二零一零年三月三十一日(或訂約方書面同意的其他日期)或之前未獲滿足(或被買方豁免(如適用))，出售協議須予終止；除就先前違反出售協議之任何方面外，訂約任何一方不得根據出售協議向其他方要求任何索賠或承擔任何責任。

就董事所悉，截至本公告日期止，除條件(2)外，以上任何條件均未獲滿足。

6. 完成

完成應於二零一零年四月七日(即二零一零年三月三十一日後第五個營業日)(或賣方及買方可能書面同意的較後日期)或之前達成。

就董事所知，Goodwill Overseas的其他股東就彼等於Goodwill Overseas股本的相關股東權益及Goodwill Overseas所欠彼等的相關股東貸款，已訂立相關買賣協議(「**額外出售協議**」)。根據出售協議，除非出售協議及額外出售協議同時完成，否則買方無義務履行完成出售協議。

有關賣方及GOODWILL OVERSEAS的資料

賣方，本公司間接全資附屬公司，主要從事投資控股。賣方的投資僅為Goodwill Overseas的32%權益。

除下述向興南置業借出的貸款外，Goodwill Overseas目前並無任何業務。

興南置業為東海中心二期95%權益之最終實益擁有人，截至二零零九年八月三十一日止，欠Goodwill Overseas 本金約 44,173,000美元 (相等於約344,549,000港元) 之無抵押及免息借款。東海中心二期其餘5%權益的最終實益擁有人為一位獨立第三方。興南置業為Goodwill Overseas的實益擁有人之一，持有其10%權益。東海中心二期之註冊擁有人為興泰，其95%權益由興南置業實益擁有，餘下5%權益由上述的獨立第三方擁有。

截至二零零九年八月三十一日止，Goodwill Overseas的未經審核負債淨值(根據香港會計準則及香港財務報告準則編製)約為3,418,000港元。

根據Goodwill Overseas依照香港會計準則及香港財務報告準則編製的未經審核財務資料，Goodwill Overseas於截至緊接出售協議日期前兩個財政年度的未經審核虧損淨額(除稅及非經常項目前及除稅及非經常項目後)如下所示：

	截至二零零七年 十二月三十一日 止之年度 HK\$'000	截至二零零八年 十二月三十一日 止之年度 HK\$'000
除稅及非經常項目前虧損淨額	(5)	(5)
除稅及非經常項目後虧損淨額	(5)	(5)

出售的財務影響

據目前估計，本集團將從出售中錄得利潤約96,064,000港元，乃按從出售中所得款項淨額約212,927,000港元減去於二零零八年十二月三十一日出售股份及出售貸款減撥備後淨值約116,863,000港元計算；上述估算尚待審核。出售後，本公司將不再持有Goodwill Overseas任何股份之權益。

出售之原因及所得款項用途

董事認為，鑒於Goodwill Overseas除向興南置業提供貸款外，並無從事任何業務，因此，相關出售是本公司以合理價格變現投資的良好機會。

董事(包括獨立非執行董事)認為，此項出售乃本公司按一般商業條款進行，屬公平合理並符合本公司股東的整體利益。

本集團目前有意將出售所得款項淨額約2億1,290萬港元用作本集團一般營運資金。截至本公佈日期，本集團尚未就所得款項淨額的用途確定投資目標。

一般事項

本集團主要業務為物業發展、物業投資及土地資源開發。

該項出售構成上市規則第14章項下本公司的一項須予披露交易，須遵守上市規則第14章有關申報及公佈之規定。

釋義

「聯繫人」	指	具有上市規則所賦予的涵義
「董事會」	指	本公司董事會
「營業日」	指	香港銀行開門營業之任何日子(周六和周日除外)；
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市

「完成」	指	完成出售協議項下之出售
「代價」	指	買方購買出售股份及出售貸款的應付代價
「董事」	指	本公司董事
「出售」	指	賣方根據出售協議條款及條件向買方出售出售股份及出售貸款
「出售協議」	指	賣方、買方及本公司(作為賣方擔保人)就出售訂立的日期為二零零九年九月三日的協議
「東海中心二期」	指	東海中心二期，位於中國上海市黃浦區延安東路600，618號
「托管代理」	指	賣方律師，或任何根據賣方、買方及賣方律師於簽署出售協議時訂立的日期為二零零九年九月三日的托管書之規定委任的繼任托管代理;
「Goodwill Overseas」	指	Goodwill (Overseas) Limited，為一家於英屬處女群島註冊成立之公司，其32%權益由賣方擁有，餘下68%權益由多個獨立第三方擁有
「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
「香港會計準則」	指	香港會計準則
「香港財務報告準則」	指	香港財務報告準則

「獨立第三方」	指	獨立於本公司或其附屬公司的任何董事、主要行政人員、管理層、股東或主要股東或彼等各自的聯繫人，且與以上人士概無關連亦不屬彼等之一致行動人的人士
「興南置業」	指	興南置業發展有限公司，一家於中國澳門特別行政區註冊成立之公司，為東海中心二期95%權益之最終實益擁有人
「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	Wise Deal Limited，一家於英屬處女群島註冊成立之公司
「出售貸款」	指	截至完成日期止就賣方向Goodwill Overseas授出之貸款而由Goodwill Overseas欠負賣方之金額(截至出售協議日期止出售貸款面值約為14,477,000美元，約相等於112,921,000港元)
「出售股份」	指	Goodwill Overseas股本中已發行的16,000股，佔Goodwill Overseas已發行股本中的 32%
「股份購買文件」	指	出售協議、出售貸款轉讓書及根據彼等而訂立的任何其他文件
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	冕業有限公司，一家於香港註冊成立之公司，為本公司間接全資附屬公司
「興泰」	指	上海興泰房地產開發有限公司，一家於中國註冊成立之公司，其95%權益由興南置業實益擁有，餘下5%權益由一獨立第三方擁有

「港元」	指	香港法定貨幣，港元
「美元」	指	美國的法定貨幣，美元
「%」	指	百分比

本公告中，採用了以下匯率：

7.8港元=1美元

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，二零零九年九月三日

於本公佈日期，本公司之執行董事為張國通先生，王洪信先生及王天霖先生；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。