

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告之內容概不負責，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告之全部或任何部分內容而產生或因依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： 出售誠通企業 12% 的股權

二零一一年十二月十九日，本公司及買方訂立買賣協議，據此，本公司同意出售而買方同意購買出售股份及出售貸款，總代價為人民幣51,542,923.63元（相等於約港幣61,851,508元）。

根據上市規則第14章，出售構成須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

買賣協議

日期

二零一一年十二月十九日

訂約方

- (i) 賣方：本公司
- (ii) 買方：萬統企業投資有限公司

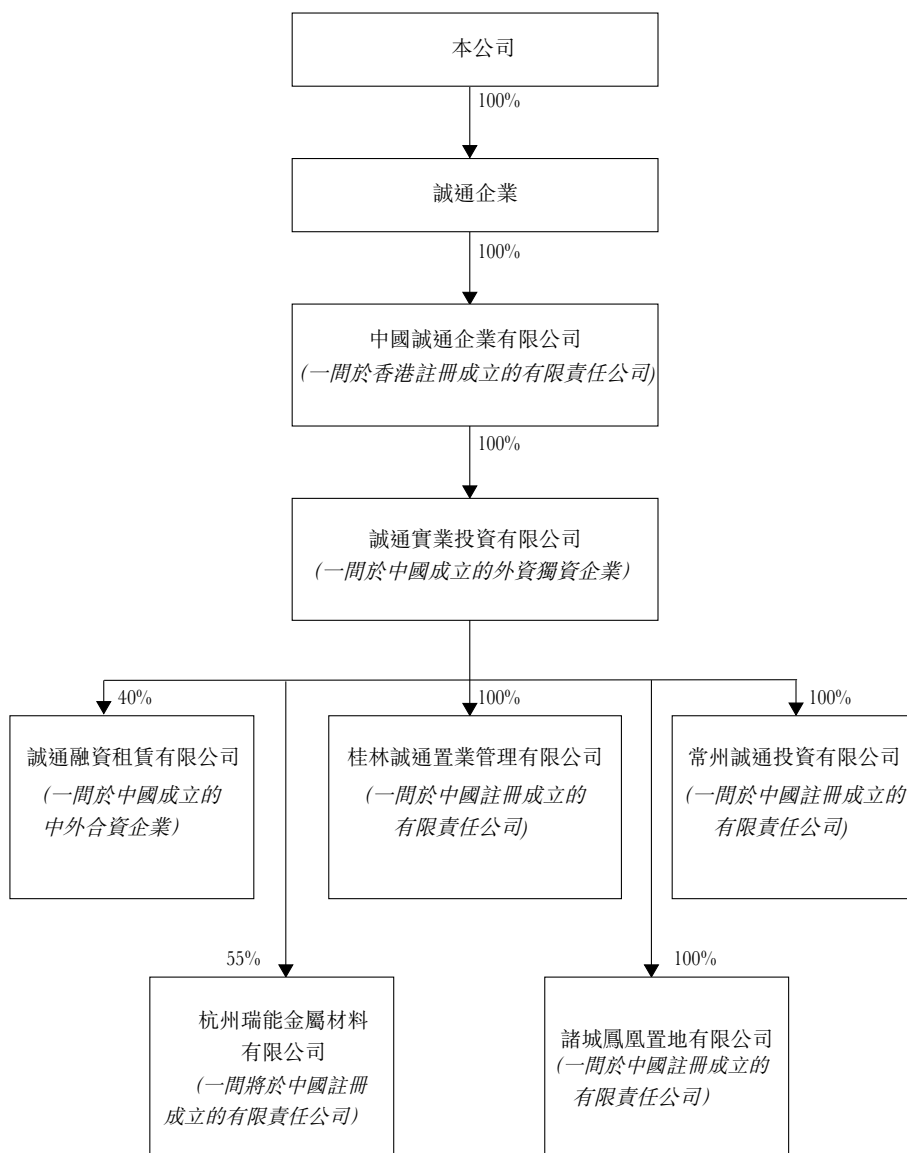
經作出一切合理查詢後，據董事所知、所悉及所信，(i)買方主要從事投資控股及(ii)買方及其最終實益擁有人各自為與本公司及其關連人士無關連的獨立第三方。

買賣協議的主要事項

根據買賣協議，本公司同意出售而買方同意購買出售股份及出售貸款。

完成前重組

截至買賣協議日期止，誠通企業集團的企業架構如下：

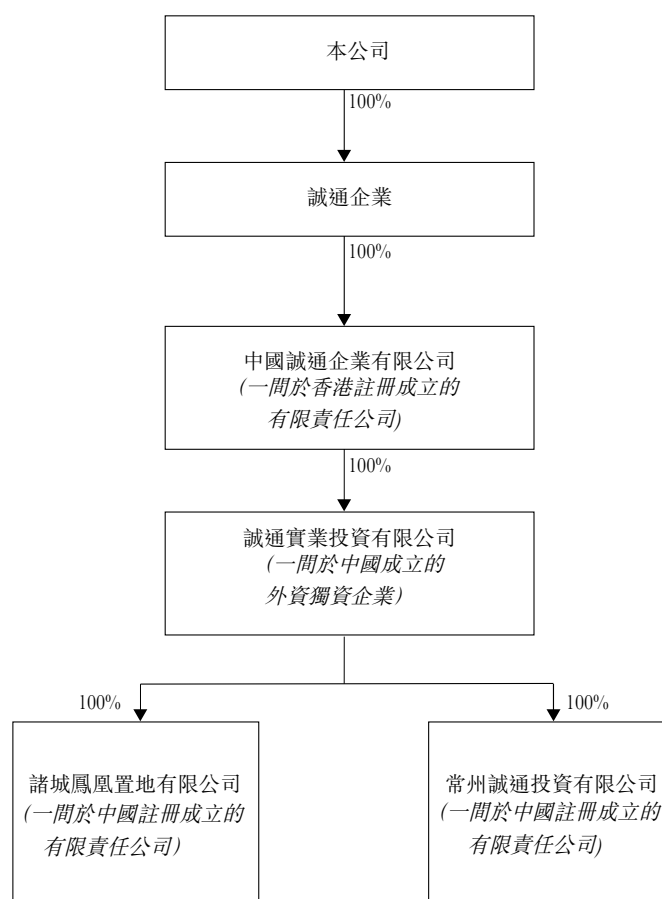


出售完成的先決條件之一為誠通企業集團完成一連串的內部重組（「**重組**」）。根據重組：

1. 誠通實業投資有限公司的所有附屬公司（諸城鳳凰置地有限公司及常州誠通投資有限公司除外）須按成本轉讓予本公司的其他全資附屬公司；
2. 誠通實業投資有限公司與本集團其他成員公司之間的所有集團內墊款及應付款項須轉讓或指派予本公司其他全資附屬公司；及
3. 自二零一一年十月一日起至出售完成日期止期間內，誠通企業集團的所有收益或虧損歸本集團所有。

重組完成後，誠通實業投資有限公司的主要資產將包括(i)位於江蘇省常州及遼寧省瀋陽的兩塊土地，連同建於其上的倉庫綜合體或廠房（「**預留土地**」）；(ii)諸城鳳凰置地有限公司（該公司持有「誠通·香榭里」住宅物業開發項目（詳情載於下文「有關誠通企業集團的其他資料」一段））100%的權益及(iii)常州誠通投資有限公司100%的權益。

重組完成後，誠通企業集團的企業架構如下：



代價

出售股份及出售貸款的總代價為人民幣51,542,923.63元（相等於約港幣61,851,508元）。

代價乃本公司與買方參考誠通實業投資有限公司截至二零一一年九月三十日止的資產淨值約人民幣4億2,950萬元（假設重組已完成及慮及誠通·香榭里及預留土地於二零一一年九月三十日的估值約人民幣5億4,700萬元）後經公平磋商議定。

買方須以下列方式支付代價：

- 自簽署買賣協議起五個營業日內，買方須以現金或本公司與買方同意的其他方式向本公司支付人民幣10,000,000元（或等值的港幣金額）作為可退回按金及部分代價（「**按金**」）；及

- 完成買賣協議後，買方須以現金或本公司與買方同意之其他方式向本公司支付人民幣41,542,923.63元(或等值的港幣金額)。

先決條件

買賣協議須達成以下條件，方告完成：

- (1) 本公司已獲得所有有關出售的必要批准或同意；及
- (2) 重組已完成。

倘條件未能於最後期限或之前全部達成，則本公司須自最後期限起五個營業日內向買方退回與按金等值的金額；並停止及終止協議項下訂約方的所有權利及義務(退回按金及就任何先前違反買賣協議的事宜提出申索(如有)除外)。

完成

於條件全部達成後五個營業日內(或買方及本公司書面同意的任何其他日期)，買賣協議方告完成。

有關誠通企業集團的其他資料

誠通企業為於二零零九年三月十八日於英屬處女群島註冊成立的公司。截至買賣協議日期止，其已發行股本為100美元，分為100股每股面值1美元的股份。出售股份佔誠通企業12%的已發行股本。

目前，誠通企業集團為本集團物業開發及土地資源投資的分公司。其開發的「誠通·香榭里」住宅物業項目位於山東省諸城市區，毗鄰恐龍園景區。誠通·香榭里一期的主體建設工作已基本完成並入市開售。誠通企業集團亦持有位於江蘇省常州、遼寧省瀋陽及廣西省桂林的三塊土地以及建於其上的倉庫綜合體或廠房。

重組完成後，誠通企業集團本質上將僅持有一項物業發展項目，即「誠通·香榭里」以及預留土地。

誠通企業集團截至二零一零年十二月三十一日止兩個年度若干未經審核的綜合財務資料的概要載列如下：

	截至二零零九年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 港幣千元	截至二零一零年 十二月三十一日 止年度 (未經審核) 港幣千元
營業額	—	1,815
扣除稅項及非經常性項目前的 淨利潤／(虧損)	(3,139)	48,827
扣除稅項及非經常性項目後的 淨利潤／(虧損)	(3,139)	39,867

誠通企業集團截至二零一一年九月三十日止的未經審核的合併資產總額及淨資產分別約為港幣16億1,190萬元及港幣6,400萬元。

出售的原因及益處

本集團的主要業務為物業發展、包括工業及物流用地資源開發在內的物業投資、融資租賃及煤炭貿易。本集團最近亦開展了大宗商品貿易業務。

董事認為，短期內中國房地產將繼續受宏觀操控影響，而購房限制將延至二線及三線城市，且中國內地商業銀行將會繼續收緊按揭貸款，導致消費者的購買力進一步削弱。董事認為出售乃本集團富策略性及積極性的舉措，有助合理調整本集團於物業發展項目的投資，從而提高股東價值。董事會認為，出售為本公司以合理價格變現其於誠通企業集團的部份投資提供了良機，同時可保持其於誠通企業集團的控股權益。

預期本集團將使用出售所得款項作為本集團的一般營運資金。

鑑於以上原因及經考慮出售的益處後，董事（包括獨立非執行董事）認為，買賣協議的條款乃按正常商業條款訂立，屬公平合理，且出售符合本公司及股東的整體利益。

出售的財務影響

緊接出售完成後，本集團將繼續持有誠通企業集團88%的權益及誠通企業集團旗下各公司仍為本公司的附屬公司。

於現有附屬公司的權益減少不涉及失去控制權，已收取代價與非控股權益調整之間的差額於權益處理，對損益並無影響。預計出售所產生的差額（扣除交易成本前）（即出售代價與誠通企業集團於二零一一年九月三十日（假設已完成重組）12%的資產淨值及出售貸款額的差額）約為港幣1,800萬元。

上市規則涵義

根據上市規則第14章，出售構成一項須予披露交易，須遵守申報及公告的規定。

釋義

於本公告內，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，於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「條件」	指	本公告「先決條件」一段中所載出售完成的先決條件
「關連人士」	指	具有上市規則所賦予之涵義

「誠通企業」	指	誠通企業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司，並於買賣協議日為本公司的全資附屬公司
「誠通企業集團」	指	誠通企業及其附屬公司
「出售」	指	本公司根據買賣協議條款售出出售股份及出售貸款
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，任何獨立於本公司及其關連人士的第三方人士及(在公司實體情況下)其最終實益擁有人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「最後期限」	指	二零一二年四月三十日(或本公司與買方書面同意的稍後日期)
「買方」	指	萬統企業投資有限公司，一間於英屬處女群島註冊成立的有限責任公司
「中國」	指	中華人民共和國
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣

「出售貸款」	指	誠通企業所欠本公司12%的股東貸款，截至完成日期止尚未償還。截至二零一一年九月三十日止，出售貸款額約港幣3,720萬元
「出售股份」	指	誠通企業每股面值1美元的12股已發行股份，佔誠通企業12%的已發行股本
「股份」	指	本公司股本中每股面值為港幣0.10元的普通股股份
「股東」	指	股份持有人
「買賣協議」	指	本公司與買方就出售訂立日期為二零一一年十二月十九日的有條件買賣協議
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，以人民幣為單位之金額已按人民幣1.00元兌港幣1.20元之匯率換算為港幣(僅供說明用途)。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可以按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
王洪信
董事總經理

香港，二零一一年十二月二十日

於本公告日期，本公司執行董事為張國通先生、袁紹理先生、王洪信先生和王天霖先生，獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生和巴曙松先生。