

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，並明確表示概不會就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)

主要交易： 關於出售一家附屬公司 及 恢復買賣

董事會欣然宣佈，賣方與買方已訂立出售協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購入出售股份及出售貸款，代價為24,701,754美元（相等於約港幣192,673,681元）。出售事項按出售協議之條款及條件進行，而出售協議之主要條款載於本公佈。

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項主要交易，須待股東於股東特別大會上批准方始作實。

本公司將於可行情況下儘快向股東寄發一份載有出售事項及本集團其他資料以及股東特別大會通告之通函。

應本公司之要求，股份已自二零零六年一月十二日上午九時三十分起在聯交所主板暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零六年二月八日上午九時三十分起恢復股份買賣。

謹此提述本公司於二零零六年一月十二日發表之公佈，內容有關要求暫停其股份買賣，以待發表非常重大出售事項之公佈。董事會欣然宣佈，賣方與買方已訂立出售協議，據此，賣方已有條件同意出售，而買方已有條件同意購入出售股份及出售貸款。根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項主要交易（而不是非常重大出售事項）。出售協議之日期及主要條款載於下文。

出售協議

1. 日期

二零零六年一月十一日

2. 訂約各方

賣方：成洋有限公司，本公司之全資附屬公司

買方：逸堅有限公司，於香港註冊成立之公司

就董事作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，買方之主要業務為投資控股，而其最終實益擁有人均為獨立第三方。

3. 將予出售之資產

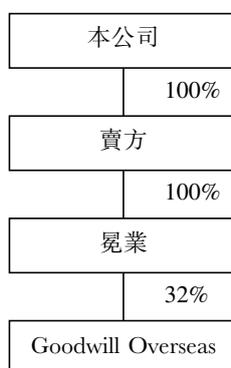
出售股份（即冕業全部已發行股本）及出售貸款。

冕業為本公司透過（其中包括）賣方間接持有之全資附屬公司，為Goodwill Overseas 32%權益之登記擁有人，而Goodwill Overseas餘下之68%權益則由其他獨立第三方股東擁有。

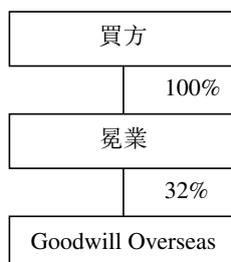
出售事項完成後，本公司將不再持有冕業任何權益，而冕業將不再為本公司之附屬公司。

下圖列示緊隨進行出售事項前後之股權架構：

進行出售事項前



緊隨進行出售事項後（不計及下文第5(2)段所述買方可能收購之Goodwill Overseas任何權益）



4. 代價

代價為24,701,754美元（相等於約港幣192,673,681元），將由買方按下列方式支付：

- (1) 按金561,403美元（相等於約港幣4,378,943元）須於出售協議日期起計5個工作天內支付，並將由買方之律師（作為保證金保存人）持有直至買方進行令人信納之盡職審查為止。上述按金已於二零零六年一月六日支付；
- (2) 另一筆按金4,500,000美元（相等於約港幣35,100,000元）則於買方進行令人信納之盡職審查，以及於出售協議日期或賣方於股東特別大會通過批准出售事項之股東決議案當日（以較後者為準）起計3個月內簽訂正式協議後，方須支付；及
- (3) 餘額合共19,640,351美元（相等於約港幣153,194,738元）須於正式協議日期起計6個月內支付。

董事確認，代價乃經出售協議訂約各方參照冕業於二零零五年十二月三十一日之未經審核負債淨額約港幣11,886,130元（於冕業根據香港會計準則及香港財務報告準則編製之管理賬目中顯示）後按公平磋商原則釐定。

5. 出售事項之條件

出售事項須待達成下列各項後方可作實：

- (1) 根據上市規則之規定及按照出售協議之條款，股東於股東特別大會上通過決議案批准出售事項（就此而言，賣方須促使本公司之主要股東（定義見上市規則）World Gain Holdings Limited 於股東特別大會上投票贊成批准出售事項之決議案）
- (2) Goodwill Overseas 其他股東（或彼等之實益擁有人）與買方（或其指定之全資附屬公司）於完成前以買方信納之方式就出售彼等於Goodwill Overseas之權益訂立協議
- (3) 買方進行令人信納之盡職審查

就董事所知，上述條件於本公佈日尚未達成。

6. 其他條款

買方有權按買方已支付代價之比例金額，合理分佔於出售協議日期至完成期間來自東海商業中心第二期（位於中國上海黃浦區延安東路618號之多層商業大樓）之租金收入；而倘未能達成上文第5段所載之條件，則有關租金收入可於扣除根據買方支付之金額按六個月香港銀行同業拆息另加年利率2.5厘計算之金額後退還予冕業。上述租金收入指下文「賣方及冕業集團之資料」一節所述由興南置業發展有限公司償還所欠負Goodwill Overseas之款項，乃來自東海商業中心第二期之租金收入。

倘東海商業中心第二期於出售協議日期起計12個月內出售予第三方，而出售之價格使得冕業有權收取股息及股東貸款還款而該價格超逾代價，則賣方及買方可各自分佔超逾代價金額之50%。上述冕業可能收取之股息指在下文「賣方及冕業集團之資料」一節所述興南置業發展有限公司須償還所欠負Goodwill Overseas之款項（乃來自出售東海商業中心第二期）之情況下，由Goodwill Overseas向冕業所宣派之股息。

買方有權於完成前委任一名董事加入Goodwill Overseas之董事會。倘買方未能落實完成，獲委任之董事則須辭任。

賣方與買方（或其指定之全資附屬公司）將於出售協議日期起計3個月內簽訂正式協議，當中載有出售協議主要條款及訂約各方協定之其他條款。

7. 完成

完成須於正式協議日期起計六個月內落實。

賣方及冕業集團之資料

賣方為本公司之全資附屬公司，其主要業務為持有本集團之投資，其一為於冕業之全部權益。冕業主要從事投資控股。冕業之唯一投資為其於Goodwill Overseas之32%權益。

除下文所述給予興南置業發展有限公司之貸款外，Goodwill Overseas目前並無從事任何業務。

於二零零四年十二月三十一日，興南置業發展有限公司（東海商業中心第二期95%權益之最終實益擁有人）欠負Goodwill Overseas本金額約69,173,248美元（相等於約港幣539,551,334元），有關欠款為無抵押及免息。東海商業中心第二期餘下5%權益之最終實益擁有人為一名獨立第三方。興南置業發展有限公司為Goodwill Overseas實益擁有人之一，持有Goodwill Overseas約10%權益。東海商業中心第二期現時並未抵押或押記，其登記擁有人為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，由興南置業發展有限公司及上述獨立第三方分別實益擁有95%權益及餘下5%權益）。

下表載列冕業截至二零零四年三月三十一日止年度、截至二零零四年十二月三十一日止九個月及截至二零零五年十二月三十一日止十二個月之未經審核財務資料（於冕業根據香港會計準則及香港財務報告準則編製之管理賬目中顯示）：

	截至二零零四年 三月 三十一日止 年度 約港幣千元	截至二零零四年 十二月 三十一日止 九個月 約港幣千元	截至二零零五年 十二月 三十一日止 十二個月 約港幣千元
除稅及少數股東權益前虧損	20	23	72
虧損淨額	20	23	72
負債淨額	11,791	11,814	11,886

出售事項之財務影響

本公司預期出售事項於二零零五年十二月三十一日之收益約為港幣31,593,190元，此收益乃假設出售事項於二零零五年十二月三十一日完成，並根據此項投資於二零零五年十二月三十一日之未經審核賬面值約港幣161,080,491元計算，僅供說明用途。

進行出售事項之理由及所得款項用途

董事認為，出售事項乃本公司以就上述業務之財務資料對本公司而言屬合理之價格變現其投資之良機。

董事（包括獨立非執行董事）認為，出售事項對本公司而言乃按一般商業條款訂立，而出售事項之條款屬公平合理，符合股東整體利益。

本集團擬將出售事項所得款項淨額約港幣190,000,000元用作本集團之額外營運資金。於本公佈日期，本集團尚未物色動用出售事項所得款項淨額之投資目標。

一般資料

本集團之主要業務為在香港及中國從事（其中包括）物流及貿易業務、物業投資及發展以及策略性投資。

根據上市規則第十四章，出售事項構成本公司一項主要交易，須待股東於股東特別大會上批准方始作實。本公司獲買方確認，買方或其任何聯繫人士概無持有任何股份。因此，並無股東須於股東特別大會上放棄投票。

本公司將於可行情況下儘快向股東寄發一份載有出售事項及本集團其他資料以及股東特別大會通告之通函。

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

張國通先生、王洪信先生及鄔鎮華先生

非執行董事：

馬正武先生、洪水坤先生、顧來雲先生及徐震女士

獨立非執行董事：

鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生

暫停及恢復買賣

應本公司之要求，股份已自二零零六年一月十二日上午九時三十分起在聯交所主板暫停買賣，以待發表本公佈。本公司已向聯交所申請自二零零六年二月八日上午九時三十分起恢復股份買賣。

釋義

「聯繫人士」	指	具上市規則賦予此詞之涵義
「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，其股份在聯交所主板上市
「完成」	指	按照出售協議（或正式協議（如已訂立））完成出售事項
「代價」	指	買方須就購入出售股份及出售貸款支付之代價
「董事」	指	本公司董事
「出售事項」	指	本公司按照出售協議之條款及條件向買方（或其指定之全資附屬公司）出售其於冕業之全部股權
「出售協議」	指	賣方與買方就出售事項於二零零六年一月十一日訂立之有條件協議
「東海商業中心第二期」	指	中國上海市黃浦區延安東路618號東海商業中心第二期
「股東特別大會」	指	本公司就批准（其中包括）出售事項將召開及舉行之股東特別大會
「正式協議」	指	賣方與買方（或其指定之全資附屬公司）將訂立之正式協議，當中將落實出售協議之主要條款及訂約各方協定之其他條款
「Goodwill Overseas」	指	Goodwill (Overseas) Limited，於英屬處女群島註冊成立之公司，由冕業及多名獨立第三方分別擁有32%及餘下68%權益
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	與本公司及本公司或其任何附屬公司任何董事、主要行政人員、主要股東或彼等各自之聯繫人士毫無關連之獨立人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國

「冕業」	指	冕業有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司透過（其中包括）賣方間接持有之全資附屬公司
「買方」	指	逸堅有限公司，於香港註冊成立之公司
「出售貸款」	指	由賣方或代表賣方向冕業墊支之免息股東貸款，於出售協議日期，本金額約為港幣181,223,226元
「出售股份」	指	冕業股本中每股面值港幣1.00元之10,000股已發行股份，即冕業之全部已發行股本
「股東」	指	股份持有人
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	成洋有限公司，於香港註冊成立之公司，為本公司之全資附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「美元」	指	美元，美利堅合眾國之法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，所採用之匯率如下：

港幣7.8元兌1.00美元

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，二零零六年二月七日