

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)

須予披露交易： 收購物業發展公司

於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度內，本集團藉完成位於北京市的住宅發展項目及於期內售出所有住宅單位，順利展開了物業發展業務。為進一步促進集團於中國的物業發展業務，本公司透過其全資附屬公司（即買方）收購目標公司（一家中國物業發展公司的三位權益擁有人之一）的全部股本權益，並於二零零六年六月十五日簽訂收購協議時於同日完成該宗收購。收購事項為按照收購協議所載條款及條件進行，收購協議的主要條款載於本公佈。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

本公司將於可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有關於收購事項及湖州置業集團的其他資料。

於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度內，本集團藉完成位於北京市的住宅發展項目及於期內售出所有住宅單位，順利展開了物業發展業務。為進一步促進集團於中國的物業發展業務，本公司透過其全資附屬公司（即買方）收購目標公司（一家中國物業發展公司的三位權益擁有人之一）的全部股本權益，並於二零零六年六月十五日簽訂收購協議時於同日完成該宗收購。

收購協議的主要條款載列如下。

收購協議

1. 日期

二零零六年六月十五日

2. 訂約方

賣方： Time Add International Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司。據董事作出一切合理查詢後所深知、所掌握資料及相信，賣方的主要業務為投資控股，而其最終實益擁有人為一名獨立第三者。

買方： Talent Dragon Limited，一家在英屬維爾京群島註冊成立的公司，並為本公司的全資附屬公司。

3. 所收購資產

出售股份，即目標公司股本中每股面值港幣1.00元的100股股份，相當於目標公司的全部已發行股本，並且由賣方合法實益擁有，及概不附帶任何繁重負擔。

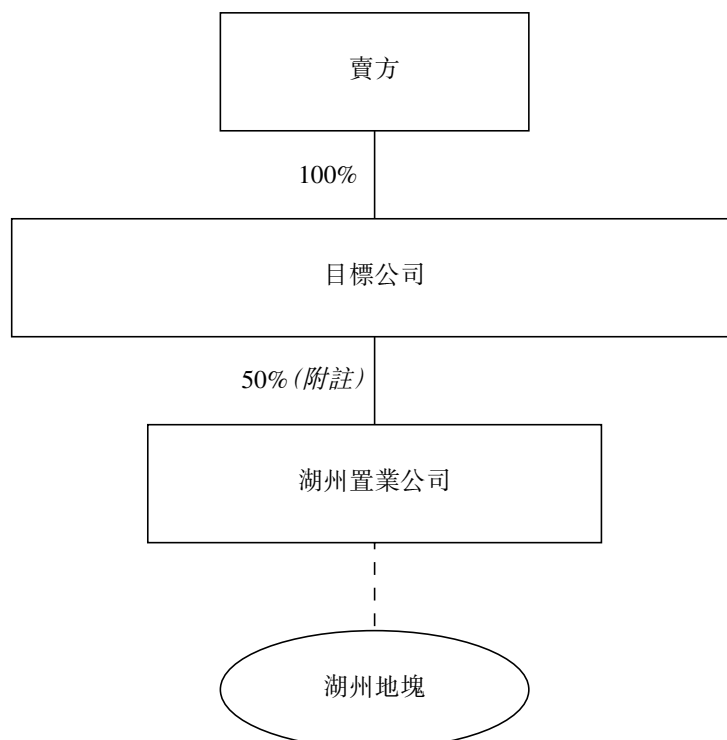
出售貸款，即人民幣22,456,860.84元（折合約港幣21,739,458.70元），為無抵押及免息。

目標公司為湖州置業公司的三位權益擁有人之一，而湖州置業公司將於取得相關國有土地使用權證後登記為湖州地塊的擁有人。收購事項實際上為本集團收購湖州置業公司50%實際權益而進行。

收購事項已於二零零六年六月十五日完成。收購事項完成後，目標公司已成為本公司的間接全資附屬公司。由於本公司於湖州置業公司的應佔股本權益僅為50%，且目標公司並無控制湖州置業公司董事會之組成（湖州置業公司董事會由6名成員組成，目標公司可提名其中3人，董事長由湖州置業公司的其他權益擁有人委派），故於收購事項完成後，湖州置業公司將不會計作為一家附屬公司，其賬目亦不會合併至本公司的經審核綜合賬目內。於收購事項完成後，湖州置業公司將於本公司之經審核綜合賬目列作於共同控制實體之投資處理。

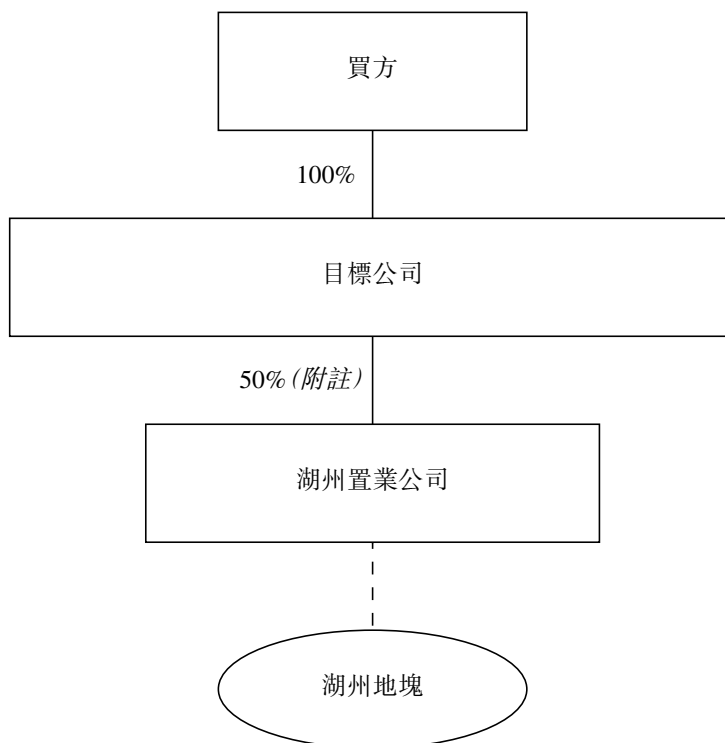
緊接收購事項完成前及完成後的股權架構圖分別載列如下：

緊接收購事項完成前



附註：目標公司的資本承擔為湖州置業公司的50%註冊資本。截至收購事項完成日期，目標公司已向湖州置業公司作出其資本承擔中約23.52%的出資。

緊隨收購事項完成後



附註：目標公司的資本承擔為湖州置業公司的50%註冊資本。截至收購事項完成日期，目標公司已向湖州置業公司作出其資本承擔中約23.52%的出資。

4. 代價及支付條款

代價為人民幣27,513,131.36元（折合約港幣26,634,202.67元），支付條款如下：

- (1) 人民幣1,000元（折合約港幣968元），已於簽訂收購協議時支付；及
- (2) 待下文「支付代價餘款的條件」一段所列條件全部達成（或豁免）後，代價餘款合共人民幣27,512,131.36元（折合約港幣26,633,234.67元）將於收購事項完成日期起計三個月（即二零零六年九月十五日）以內支付（「最後付款日期」）。

董事確認，代價乃收購協議各方經公平磋商後達致，並且較湖州置業公司50%應佔權益於二零零六年四月三十日由獨立第三方估值師按成本加和法作出的估值約人民幣63,812,000元（折合約港幣61,773,000元）折讓約57%。代價較湖州置業公司於二零零六年四月三十日的資產淨值溢價約29%至50%（見下文「湖州置業集團的資料」一節第三段所述）的64%。

5. 支付代價餘款的條件

支付代價餘款合共人民幣27,512,131.36元（折合約港幣26,633,234.67元）主要取決於以下條件：

- (1) 於緊接最後付款日期前一個營業日或以前，買方滿意對目標公司及湖州置業公司作出的盡職審查。

- (2) 於緊接最後付款日期前一個營業日或以前，買方取得有關（其中包括）湖州置業公司的正式成立、法律地位及有效存續，湖州置業公司對湖州地塊擁有合法有效所有權的法律意見，以及妥善取得所有關於湖州地塊及湖州置業公司業務的一切必要批文、同意書及／或執照。
- (3) 於緊接最後付款日期前第七個營業日或以前，(i)就轉讓湖州地塊已全數支付國有土地使用權的土地補價及所有其他應付款項予湖州置業公司；(ii)以湖州置業公司名義取得一份湖州地塊的有效國有土地使用權證；(iii)就建設及發展湖州地塊為住宅及商業發展項目取得一切必要執照、證明、同意書及批文；(iv)就湖州置業公司在中國經營土地及物業發展業務取得所須的有效證明；(v)取得湖州置業公司的有效營業執照；(vi)就湖州置業公司的正式成立及更改註冊資本取得一切必要的執照、證明、同意書及批文，以及向有關中國核准機關辦妥一切必要的文件存檔／登記；(vii)全數妥為支付賣方、湖州置業公司的權益擁有人及其各自的聯繫人應付或結欠湖州置業集團成員公司的所有金額；
- (4) 於二零零六年六月三十日或以前，湖州置業公司的三位權益擁有人各自須向湖州置業公司註冊資本作出其應佔的資本承擔出資如下：
 - (a) 目標公司出資人民幣48,000,000元
 - (b) 湖州置業公司的其餘兩位權益擁有人出資人民幣48,000,000元

買方可根據買方決定的條款及條件全部或部份豁免以上任何條件，或延長達成該等條件的時限。

於本公佈日期，並無上述條件經已達成，而本公司亦無意豁免上述任何條件。

6. 認沽權

倘若上文「支付代價餘款的條件」一段所列任何條件未能於上述指定的日期達成（或豁免，視情況而定），買方將無須於最後付款日期支付代價餘款，在該情況下，買方將有權於最後付款日期或以前，向賣方發出通知，要求賣方按(a)買方當時已付代價；及(b)湖州置業集團成員公司當時應付及結欠買方及／或其聯繫人的全數金額連利息（如有）的總金額110%的代價，向買方購回出售股份及湖州置業集團成員公司欠買方及／或其聯繫人的全數金額連利息（如有）。

湖州置業集團的資料

目標公司為一家於二零零五年五月在香港註冊成立的公司。目標公司的主要業務為其作為湖州置業公司三位權益擁有人之一而進行的投資。截至收購協議日期，目標公司並無編製任何經審核賬目。

湖州置業公司為一家於二零零五年十二月在中國成立的中外合資企業，其唯一業務為開發、建設及經營湖州地塊。湖州置業公司共有三位權益擁有人，其中一位為目標公司，其對湖州置業公司註冊資本負有50%資本承擔。另外兩位權益擁有人（均為獨立第三者）的資本承擔分別為31%及19%。截至收購協議日期，湖州置業公司並無編製任何湖州置業公司的經審核賬目。

作為對湖州置業集團的盡職審查一部份，買方已委託對湖州置業公司的資產淨值進行經審核審閱。根據該份審閱，即按適宜的中國會計準則核算，湖州置業公司截至二零零六年四月三十日的資產淨值約有人民幣42,788,000元（折合約港幣41,421,000元）。

湖州地塊為一幅地盤面積約214,000平方米的空地，位於浙江省湖州市西南分區19號、20號-A。湖州地塊將會發展為一個住宅及商業發展項目，作為農民拆遷安置用房，總建築面積約為290,000平方米。待湖州地塊發展項目完成後，整個項目將會由湖州市人民政府按議定代價購入。倘湖州地塊發展完成後由湖州市人民政府購買時，本公司將根據上市規則的適用規定作出公佈。

於收購協議日期，在目標公司對湖州置業公司註冊資本負有的人民幣95,700,000元（或湖州置業公司註冊資本50%）資本承擔中，已出資人民幣22,513,131.36元（或約23.52%）。在完成收購事項後，本公司將透過目標公司繼續負起目標公司對湖州置業公司註冊資本餘下約人民幣73,186,868元（折合約港幣70,848,856元）的資本承擔，現時先向目標公司支付港幣48,000,000元（折合約人民幣49,584,000元），以履行其目前相關責任。

進行收購事項的理由

於截至二零零五年十二月三十一日止財政年度內，本集團藉完成位於北京市的住宅發展項目，順利展開了物業發展業務。在居民收入持續迅速增加和城市化推動下，本集團預期，中國內地對商業及住宅發展及物流物業的需求將繼續增加。董事會認為，收購事項將可進一步提升本集團物業發展業務。

董事（包括獨立非執行董事）認為，收購事項對本公司而言屬一般商業條款，而收購事項的條款對股東整體而言屬公平合理，並符合彼等之利益。

上市規則的規定

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司一項須予披露交易。

本公司將於可行情況下儘快向股東寄發一份通函，當中載有關於收購事項及湖州置業集團的其他資料。

一般事項

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。

於本公佈日期，董事會成員包括：

執行董事：

張國通先生及王洪信先生

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

釋義

「聯繫人士」	指	具有上市規則賦予之涵義
「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	根據收購協議完成收購事項
「代價」	指	買方就購買出售股份及出售貸款必須支付之代價
「董事」	指	本公司之董事
「收購事項」	指	買方根據收購協議之條款及條件收購目標公司之出售股份及出售貸款
「收購協議」	指	賣方與買方就收購事項於二零零六年六月十五日訂立之協議
「湖州地塊」	指	位於浙江省湖州市西南分區19號、20號-A地塊（地塊編號2006-08號）之地塊
「湖州置業」	指	湖州萬港聯合置業有限公司，一間於中國成立之中外合資公司，目標公司及其他兩名股權擁有人分別須向其註冊股本注資50%、31%及19%
「湖州置業集團」	指	目標公司及湖州置業公司之統稱
「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	獨立於本公司及本公司任何董事、主要行政人員及主要股東或任何彼等聯繫人士及與彼等概無關連之人士
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「中國」	指	中華人民共和國
「買方」	指	Talent Dragon Limied，一間於英屬維爾京群島註冊成立之公司，為出售股份及出售貸款之買方
「出售貸款」	指	由賣方提供予或代表賣方提供予目標公司之本金額為約人民幣22,456,860.84元（相當於港幣21,739,458.70元）之免息及無擔保股東貸款
「出售股份」	指	目標公司股本中100股面值為港幣1.00元之已發行股份，即目標公司之全部已發行股本

「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
「目標公司」	指	昌和國際有限公司，一間於香港註冊成立之公司
「賣方」	指	Time Add International Limited，一間於英屬維京爾群島註冊成立之公司，為出售股份及出售貸款之賣方
「港幣」	指	港幣，香港之法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

於本公佈內，除非文義另有所指，人民幣乃按人民幣1.00元兌港幣0.968元之兌換率兌換為港幣，該兌換率僅供參考，並非代表本公佈中人民幣已經或可按此兌換率兌換為港幣。

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

二零零六年六月二十日