

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之任何損失承擔任何責任。

本公佈僅供參考，並不構成收購、購買或認購證券之任何邀請或建議。



# 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)

- (1) 按每股供股股份港幣0.33元(須於接納時繳足)發行不少於607,051,490股及不超過616,021,490股每股面值港幣0.1元之供股股份  
(按於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份之基準)之供股建議
- (2) 申請清洗豁免
- (3) 可能須予披露及關連交易：建議向一名關連人士收購其於擁有70%權益之附屬公司之30%權益
- (4) 建議更新一般授權
- (5) 建議授出特定授權
- (6) 恢復買賣

供股包銷商



東英亞洲有限公司

## 供股建議

本公司建議按每股供股股份港幣0.33元之認購價，透過發行不少於607,051,490股供股股份集資不少於港幣200,320,000元(扣除開支前)及透過發行不超過616,021,490股供股股份集資不超過約港幣203,290,000元(扣除開支前)，基準為於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份。

根據供股條款將發行之供股股份總數相當於本公佈日期本公司現有已發行股本約30%，及緊隨供股完成後本公司經擴大已發行股本約23.1%(假設供股完成時或之前並無任何尚未行使購股權獲行使)。

於本公佈日期：

- (a) 本公司控股股東(定義見上市規則)World Gain及與World Gain一致行動人士實益擁有合共608,201,500股股份，相當於本公司現有已發行股本約30.06%(當中所有股份由World Gain實益擁有)；
- (b) 與World Gain一致行動人士擁有有權認購合共6,600,000股股份之尚未行使購股權(相當於本公司現有已發行股本約0.33%)，當中1,200,000份尚未行使購股權由馬正武先生(World Gain之唯一董事、World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及非執行董事)擁有、4,200,000份尚未行使購股權由張國通先生(World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及執行董事)擁有及1,200,000份尚未行使購股權由洪水坤先生(World Gain之最終母公司之董事及非執行董事)擁有。

根據包銷協議，World Gain已承諾：

- (i) 該608,201,500股股份將繼續由World Gain及與其一致行動人士實益擁有，而於本公佈日期起至記錄日期止期間，彼等之登記地址將於香港(按於記錄日期本公司股東名冊所示)；
- (ii) World Gain及與其一致行動人士將於最後接納時間或之前接納根據供股就彼等或彼等各自之代名人現時所持608,201,500股股份及於記錄日期或之前因行使所持尚未行使購股權將獲發行之股份數目，彼等或彼等各自之代名人暫獲配發之供股股份數目，並繳付股款。

此外，World Gain有意承購合共211,470,000股額外供股股份，並就額外供股股份分配予申請認購額外供股股份之合資格股東其可能獲分配之額外供股股份數目支付股款，以及將於授出清洗豁免及有關獨立股東批准(其中包括)清洗豁免後，於實際可行情況下盡快以申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。

股東務請注意，分配額外供股股份之準則載於本公佈下文「供股建議」一節「申請額外供股股份」一段，而World Gain申請額外供股股份將不會致使其或與其一致行動人士獲優先分配根據有關準則可獲分配以外之額外供股股份。

供股(將暫定配發予World Gain及與其一致行動人士之供股股份除外)將根據本公佈下文「供股建議」一節「包銷安排」一段所載條款及條件由包銷商全數包銷。

供股須待本公佈下文「供股建議」一節「供股條件」一段所載條件達成或獲豁免後，方可作實。特別是包銷協議並無根據其條款（見本公佈下文「供股建議」一節「終止包銷協議」一段）終止。倘包銷商終止包銷協議或供股條件未能達成或獲豁免，則供股將不會進行。

任何擬於本公佈日期起至供股所有條件達成或獲豁免之日止期間買賣股份之人士以及於二零零七年三月五日至二零零七年三月十二日（包括首尾兩日）期間買賣未繳股款供股股份之人士，須承受供股不一定成為無條件或不一定進行之風險。

本公司已向聯交所申請批准未繳股款及繳足供股股份上市及買賣。

#### 清洗豁免

World Gain有意承購合共211,470,000股額外供股股份，並就額外供股股份分配予申請認購額外供股股份之合資格股東其可能獲分配之額外供股股份數目支付股款，以及將於授出清洗豁免及有關獨立股東批准（其中包括）清洗豁免後，於實際可行情況下盡快以申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。

倘並無合資格股東（World Gain及與其一致行動人士除外）根據供股承購任何供股股份，而World Gain按其意向承購所有該等額外供股股份，則將會向World Gain分配最多211,470,000股額外供股股份。在此情況下，World Gain將持有1,002,131,950股股份（假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使）及1,002,131,950股股份（假設於記錄日期所有尚未行使購股權（由與World Gain一致行動之人士擁有之6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲悉數行使）。

與World Gain一致行動人士合共擁有有權認購6,600,000股股份之尚未行使購股權，而非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有有權認購3,800,000股股份之尚未行使購股權，彼等表示將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

World Gain以申請額外供股股份方式承購最多211,470,000股額外供股股份，將導致World Gain及與其一致行動人士於本公司之股權總額由約30.06%增至約38.1%（假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使）或約37.54%（假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權（由與World Gain一致行動人士擁有的6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲悉數行使），並將引致World Gain及與其一致行動人士須根據收購守則規則26，就並非由彼等持有之所有本公司已發行股份及證券作出強制性收購建議。

World Gain將根據收購守則規則26豁免附註1，向執行人員正式申請清洗豁免。倘執行人員授出清洗豁免，亦須獲（其中包括）有關獨立股東於股東特別大會以按股數投票方式批准，方可實行。倘執行人員並無授出清洗豁免，則供股將不會進行。

**可能須予披露及關連交易：根據上市規則第13.09條作出建議向一名關連人士收購其於擁有70%權益之附屬公司之30%權益**

於二零零六年十二月二十七日，本公司透過身為其全資附屬公司之買方與賣方就買方按代價人民幣24,000,000元收購賣方於目標公司註冊股本之30%權益訂立意向書。收購建議條款有待賣方與買方於意向書日期起計21日內（或彼等可能同意之較後日期）訂立正式協議落實。倘賣方與買方未能於該21日期限內訂立正式協議，收購建議將不會進行，而賣方及買方概不得向對方提出任何申索。

由於目標本公司為本公司擁有70%權益之附屬公司，而賣方為目標公司餘下30%註冊股本之擁有人，賣方為目標公司之主要股東，因此根據上市規則屬本公司之關連人士。因此，倘收購建議落實進行，將構成本公司之關連及須予披露交易，並須經有關獨立股東批准，方可作實。賣方及其聯繫人士須放棄投票。賣方已確認，其與其聯繫人士於本公佈日期並無持有任何股份。

本公司將根據上市規則規定就收購建議另行作出公佈。

#### 建議更新發行股份及購回股份之一般授權

董事會亦建議更新於二零零六年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會向董事授出之一般授權，以配發及發行不超過於通過有關普通決議案日期本公司已發行股本20%之股份及購回本公司證券。董事會將於股東特別大會徵求有關獨立股東批准更新一般授權。

本公司將就收購建議更新一般授權委任獨立財務顧問。有關建議之建議及獨立財務顧問意見之進一步詳情，將載於本公司連同召開股東特別大會通告一併寄交股東之通函內，會上將會提呈更新一般授權之決議案。

#### 建議授出發行股份之特定授權

誠如本公佈「建議授出發行股份之特定授權」一節所述，董事會亦徵求股東批准授出特定授權。

#### 一般資料

本公司將成立：

- (a) 獨立董事委員會（將包括除馬正武先生及洪水坤先生之外所有非執行董事，馬正武先生及洪水坤先生為與World Gain一致行動之人士，根據收購守則就清洗豁免及供股而言並不視為獨立，因此不被納入為獨立董事委員會成員），以就清洗豁免及供股之條款是否公平合理以及清洗豁免及供股是否符合本公司及股東整體利益向有關獨立股東提供意見，並建議有關獨立股東於考慮獨立財務顧問之推薦意見後如何投票；及
- (b) 獨立董事委員會（將僅包括獨立非執行董事），以就收購建議（如進行）及更新授權條款是否公平合理以及收購建議（如進行）及更新授權各自是否符合本公司及股東整體利益向有關獨立股東提供意見，並建議獨立股東於考慮獨立財務顧問之推薦意見後如何投票。

就此，本公司將委任獨立財務顧問，以就清洗豁免、供股、收購建議（如進行）及更新授權之條款是否公平合理以及清洗豁免、收購建議（如進行）及更新授權是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及有關獨立股東提供意見，並建議有關獨立股東如何投票。本公司於委任獨立財務顧問後，將於實際可行情況下盡快作出公佈。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有（其中包括）供股、清洗豁免、收購建議（如進行）及更新授權之詳情、獨立董事委員會意見及推薦意見以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及有關獨立股東之函件，連同召開股東特別大會之通告。

載有供股詳情之供股文件將於實際可行情況下盡快寄交合資格股東，惟須待本公佈「供股建議」一節「供股條件」一段所載條件達成後，方可作實。

#### 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份將自二零零六年十二月二十八日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請，自二零零七年一月十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

#### 供股建議

##### 發行數據

供股基準：於記錄日期每持有十股現有股份可獲發三股供股股份

於本公佈日期已發行之  
現有股份數目：2,023,504,968股股份

供股股份數目（假設於記錄  
日期或之前並無尚未  
行使購股權獲行使）：607,051,490股供股股份

於本公佈日期尚未行使之  
衍生工具、購股權、認股  
權證、兌換權或其他  
可轉換或交換為股份  
之相若權利：有權認購40,300,000股股份之尚未行使購股權

供股股份最高數目：假設於記錄日期或之前行使所有尚未行使購股權（由與World Gain一致行動人士擁有的6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外）所附認購權，將發行之供股股份數目為616,021,490股

World Gain已承諾承購及  
已承諾促使與其一致  
行動人士承購之  
供股股份數目：

World Gain已承諾，並已承諾促使與其一致行動之人士於最後接納時間或之前接納根據供股就彼等或彼等各自之代理人現時所持608,201,500股股份及於記錄日期或之前因行使所持尚未行使購股權將獲發行之股份數目，彼等或彼等各自之代理人暫獲配發之182,460,450股供股股份，並繳付股款。

附註：於本公佈日期，與World Gain一致行動人士擁有有權認購合共6,600,000股股份之尚未行使購股權，當中1,200,000份尚未行使購股權由馬正武先生（World Gain之唯一董事、World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及非執行董事）擁有、4,200,000份尚未行使購股權由張國通先生（World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及執行董事）擁有及1,200,000份尚未行使購股權由洪水坤先生（World Gain之最終母公司之董事及非執行董事）擁有。合共持有6,600,000份尚未行使購股權之與World Gain一致行動人士，以及合共持有3,800,000份尚未行使購股權之非執行董事顧來雲先生及徐震女士已表示彼等將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

根據供股條款建議暫定配發之未繳股款供股股份相當於本公佈日期本公司現有已發行股本約30%，及緊隨供股完成後本公司經擴大已發行股本約23.1%（假設供股完成時或之前並無任何尚未行使購股權獲行使）。

根據供股可能發行之供股股份數目將根據記錄日期或之前行使之尚未行使購股權可能配發及發行之任何額外新股份按比例增加。於本公佈日期，尚未行使購股權有權認購40,300,000股股份。倘所有尚未行使購股權（由與World Gain一致行動人士擁有的6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外）所附認購權獲正式行使，並因此於記錄日期或之前發行及配發股份，預期發行股份數目將增至2,053,404,968股股份，而根據供股可能發行之供股股份數目預期將增至616,021,490股。

除尚未行使購股權外，於本公佈日期，本公司並無任何衍生工具、購股權、認股權證及兌換權或其他可轉換或交換為股份之相若權利。

##### 認購價

供股股份之認購價為每股供股股份港幣0.33元，須於合資格股東接納根據供股暫獲配發供股股份或申請額外供股股份或未繳股款供股股份承讓人認購供股股份時繳足。

##### 認購價

- 較最後交易日聯交所所報收市價每股股份港幣0.57元折讓約42.1%；
- 較截至最後交易日止連續五個交易日平均收市價每股股份港幣0.584元折讓約43.5%；
- 較截至最後交易日止連續十個交易日平均收市價每股股份港幣0.585元折讓約43.6%；
- 較根據最後交易日聯交所所報收市價計算之理論除權價每股股份港幣0.515元折讓約35.9%；及
- 較未經審核經調整綜合有形資產淨值每股股份約港幣0.2029元（按本集團於二零零六年六月三十日最新公佈未經審核有形資產淨值，加上本公司於二零零六年八月八日宣佈之先舊後新認購所得款項淨額，然後將總和除以本公佈日期已發行股份2,023,504,968股計算）有溢價約62.64%。

認購價經參考當時市況、現行股價及本集團最近財務狀況後，由本公司與包銷商公平磋商後釐定。為提升供股之吸引力，以低於市價供股方式發行新股份乃香港上市發行人普遍做法。鑑於供股之包銷期較長，加上考慮到上述因素及每股股份之理論除權價後，董事認為，為提升供股吸引力，所建議之認購價較股份現行市價折讓幅度實屬恰當。各合資格股東有權按於記錄日期在本公司之股權比例以相同價格認購供股股份。董事認為，認購價屬公平合理，且符合本公司及股東之整體利益。

##### 供股股份之地位

供股股份於配發、發行及繳足後，將與於繳足供股股份配發日期當日已發行現有繳足股份享有同等權益。有關供股股份持有人有權收取供股股份配發及發行日期後宣派之所有日後股息及分派。

### 供股股份之碎股

本公司將不會暫定配發未繳股款之供股股份碎股。所有供股股份之碎股將會彙集，彙集所得全部未繳股款供股股份將於市場出售，倘於扣除開支後錄得溢價，所得款項淨額將撥歸本公司所有。任何未出售之供股股份碎股將可供額外申請認購。

### 申請額外供股股份

合資格股東將有權申請認購任何除外股東（見下文「除外股東」一段）之未出售配額、任何未出售之供股股份碎股及任何暫定配發惟不獲合資格股東接納之未繳股款供股股份。

合資格股東可透過填妥額外供股股份申請表格，連同額外供股股份之獨立股款提出申請。董事將根據以下原則，酌情按公平公正基準分配額外供股股份：

- (1) 認購少於一手買賣單位之供股股份申請，而董事認為有關申請可用於補足碎股至完整一手買賣單位將獲優先考慮；
- (2) 視乎根據上文第(1)項原則分配後是否存在足夠額外供股股份，將按比例分配予申請額外供股股份之合資格股東，最多為該等申請額外供股股份之合資格股東暫獲配發之未繳股款供股股份數目，且視乎是否存在足夠供股股份，將全數分配予所申請額外供股股份數目相等於或少於根據上述原則可獲分配額外供股股份數目之合資格股東；
- (3) 視乎根據上文第(1)及(2)項原則分配後是否存在足夠額外供股股份，任何餘下額外供股股份將根據申請人所申請額外供股股份（扣除按上文第(2)項原則計算彼等各自之配額後）按比例分配；及
- (4) 根據聯交所之任何其他規定。

World Gain有意申請及承購合共211,470,000股額外供股股份，並就額外供股股份分配予申請認購額外供股股份之合資格股東其可能獲分配之額外供股股份數目支付股款，以及將於授出清洗豁免及有關獨立股東批准（其中包括）清洗豁免後，於實際可行情況下盡快以申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。

股東務請注意，分配額外供股股份之準則載於上文，而World Gain申請額外供股股份將不會致使其或與其一一致行動人士獲優先分配根據有關準則可獲分配以外之額外供股股份。

股份由代名人公司持有之股東務請注意，董事會將根據本公司股東名冊將代名人公司視為單一股東。因此，股東務請注意，以上有關分配額外供股股份之補足零碎股份安排，不會延伸至適用於個別最終實益擁有人。建議股份由代名人公司持有之股東考慮會否安排於記錄日期前以實益擁有人之名義登記有關股份。

股份由代名人持有之股東如欲在本公司股東名冊內登記為股東，則必須將所有所需文件於二零零七年二月二十二日下午四時正前送交本公司於香港之股份過戶登記處，以完成有關登記。

### 供股股份之股票

待供股之條件達成後，預期所有繳足供股股份之股票將於二零零七年三月二十二日寄予所有已接納或申請（視適用情況而定）並已繳付股款之合資格股東，郵誤風險概由彼等自行承擔。

### 合資格股東

本公司將(i)向合資格股東寄發供股文件；及(ii)向除外股東寄發供股章程，僅作參考之用。除外股東有權出席股東特別大會及於會上投票。

為符合參與供股資格，股東必須於記錄日期已登記為本公司股東。就尚未行使購股權持有人而言(i)彼等必須於記錄日期或之前根據購股權計劃規則所訂明有關尚未行使購股權持有人之相關手續行使彼等各自之認購權；(ii)彼等必須於記錄日期或之前登記為根據行使尚未行使購股權認購權所獲配發股份之持有人；及(iii)彼等必須非為除外股東。

為於記錄日期登記為本公司股東，股東必須於二零零七年二月二十二日下午四時正前將任何股份過戶表格連同有關股票送交本公司於香港之股份過戶登記處。因此，以連權基準買賣股份之最後日期預期將為二零零七年二月十六日。股份將會自二零零七年二月二十一日起以除權基準買賣。

本公司於香港之股份過戶登記處為香港中央證券登記有限公司，地址為香港皇后大道東183號合和中心46樓。

本公司擬於二零零七年二月二十三日至二零零七年二月二十七日（包括首尾兩日）期間暫停辦理股東登記手續，以（其中包括）釐定供股配額。期內將不會辦理股份過戶登記手續。

### 除外股東

倘於記錄日期營業時間結束時有海外股東，海外股東未必有資格參與供股，如下文所述。

董事會將作出查詢，如有需要亦會諮詢法律顧問之法律意見，以衡量向海外股東發行供股股份會否抵觸有關海外地區之適用證券法例或有關監管機構或證券交易所之規定。

倘於作出有關查詢後，董事認為經計及有關地方法例之法定限制或該地區有關監管機構或證券交易所之任何規定後，不得或不宜向該等海外股東提呈供股股份，則不會向該等海外股東暫定配發未繳股款供股股份或配發繳足供股股份。故此，供股股份將不會伸延至適用於除外股東。

有關此方面之進一步資料將載於本公司將於實際可行情況下盡快寄交股東當中包括供股詳情之通函。」

本公司將會向除外股東寄發供股章程，僅作參考之用。除外股東將有權出席股東特別大會及於會上投票。

供股文件不擬根據香港以外任何司法權區之適用證券法例登記或存檔。

於未繳股款供股股份開始買賣後，倘扣除開支後可錄得溢價，本公司將於實際可行情況下盡快安排，將原應暫定配發予除外股東之供股股份，以未繳股款方式於公開市場出售。出售所得款項於扣除開支後如多於港幣100元，將按比例以港幣支付予有關除外股東。港幣100元或以下之個別金額將撥歸本公司所有。

## 購股權計劃

於本公佈日期，根據購股權計劃已授出之尚未行使購股權有權認購40,300,000股股份。

根據購股權計劃之條款，可於供股成為無條件後對尚未行使購股權作出調整。本公司將指示其核數師或獨立財務顧問以書面證明須對尚未行使購股權作出之調整（如有），並公佈根據購股權計劃條文所作有關調整（如有）之進一步詳情。

## 申請供股股份於聯交所上市

本公司將向聯交所上市委員會申請批准供股股份上市及以未繳股款及繳足股款方式買賣。

未繳股款供股股份預期將以每手買賣單位2,000股買賣（當時已發行股份以每手買賣單位2,000股買賣）。買賣未繳股款與繳足股款供股股份均須繳納香港印花稅。

## 供股條件

供股須待下列條件達成後，方可作實：

- (1) 本公司向股東寄發載有（其中包括）供股及清洗豁免詳情連同代表委任表格及股東特別大會通告之通函；
- (2) 獨立股東於供股章程寄發日期前，在股東特別大會以按股數投票方式通過普通決議案，以批准供股（如證監會、聯交所及其他監管機構要求）及清洗豁免；
- (3) 執行人員向World Gain及與其一致行動人士授出清洗豁免，加上所授出清洗豁免附帶之一切條件（如有）獲達成；
- (4) 聯交所上市委員會於供股章程寄發日期前，批准或同意批准（視乎配發情況）所有供股股份上市（以未繳股款及繳足股款方式）買賣，且並無撤回及撤銷有關批准；
- (5) 向香港公司註冊處處長存檔及登記所有根據香港法例第32章公司條例須予存檔或登記之供股相關文件；
- (6) 向合資格股東寄發供股文件；及
- (7) 本公司及World Gain遵守及履行包銷協議條款項下一切承諾及責任。

本公司、World Gain及包銷商均不可豁免上述第(1)、(2)、(3)、(4)、(5)及(6)項條件，而包銷商可向本公司及World Gain發出書面通知，豁免上述第(7)項所載全部或部分條件。倘供股之任何條件未能於上述最後接納時間（或本公司與包銷商可能以書面協定之較後時間及／或日期）或之前達成或獲豁免（就第(7)項條件而言），包銷協議將告終止（於終止前根據包銷協議可能產生之任何權利及責任除外），而本公司及包銷商均不得就任何費用、損失、賠償或其他方面向另一方提出任何申索，而供股將不會進行。

## 進行供股之原因及所得款項用途

鑑於市況良好，董事決定以供股方式籌集額外資金，讓本公司鞏固其資本基礎，同時向所有合資格股東提供按持股比例參與本公司增長之機會。

供股所得款項淨額約為港幣193,000,000元（倘於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使）或港幣196,000,000元（倘於記錄日期或之前所有尚未行使購股權（由與World Gain一致行動之人士擁有之6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲悉數行使），本公司擬將其中約20%用作本集團一般營運資金，而約80%則用於香港及中國之日後投資機會，包括本集團於中國之物業發展業務。

本公司為一家投資控股公司。本集團主要業務為於香港及中國從事物業投資、物業發展、水泥買賣及生產以及投資控股。任何新投資將可能涉及上述其中一項業務。董事正考慮投資於中國多項具潛力的物業發展項目，並將繼續為本集團物色適當的投資商機。由於物業投資及發展項目均需要巨額資金以及適時注入資金，故董事認為，本公司必須增加資本儲備及加強實力，當適當商機湧現時，本集團將能夠抓緊這些機遇，就各種市場商機、發展及機會作出對策。

鑑於香港資本市場現時的有利情況，董事會認為，進行供股以增加本公司資本儲備及加強資本實力，對本公司而言是適當的時機。董事認為，供股所產生額外資本將進一步加強本集團之財政狀況，並提高本集團財務上之靈活彈性，以便把握日後之投資機會。然而，董事會強調，考慮投資中國物業發展項目尚在初步階段，本公司並無就任何項目訂立具約束力的協議。本公司將於落實任何投資機會時，根據及按照上市規則之規定另行刊發公佈。

董事會認為，進一步集資符合本公司及股東利益，本公司可以額外資金支持及擴充本集團業務、營運及投資機會，而供股將給予所有合資格股東機會維持於本公司之股權比例。

## 本公司於本公佈刊發日期前十二個月內曾進行之集資活動

| 公佈日期      | 事項                               | 所籌得款項淨額       | 所得款項淨額擬定用途  | 所得款項淨額實際用途  |
|-----------|----------------------------------|---------------|---|---|
| 二零零六年八月八日 | 先舊後新配售現有股份及認購332,000,000股新股份（附註） | 港幣98,100,000元 | 約60%用於投資本集團於中國物業發展業務，而餘下40%則撥作本公司一般營運資金，惟金額及比例可作出董事認為合適之調整。 | 所得款項淨額已運用如下：<br>約港幣12,600,000元用作償還貸款<br>約港幣13,100,000元已撥付本集團於中國物業發展業務之投資<br>約港幣72,400,000元尚未運用，本公司計劃將有關所得款項用作於二零零六年八月八日所公佈之擬定用途 |

附註：有關股份已根據於二零零六年六月二十三日舉行之股東週年大會所授出一般授權發行。

除上文所披露者外，本公司於本公佈日期前十二個月並未進行任何供股、公開發售或其他涉及集資之股本證券發行。

## 包銷安排

### 包銷協議

日期：二零零六年十二月二十七日（經相同訂約方於二零零七年一月九日就修訂供股若干條款及預期時間表之函件補充）

訂約方：

- (1) 本公司
- (2) World Gain，本公司控股股東，於本公佈日期擁有本公司現有已發行股本約30.06%權益。於本公佈日期，World Gain之最終股東為中國誠通控股集團有限公司。該公司為於中國成立的國有企業，獲國務院國有資產監督管理委員會支持
- (3) 東英亞洲有限公司，緊接簽訂包銷協議前並無擁有任何股份權益

World Gain已承諾承購及已承諾促使與其一致行動人士承購之供股股份數目：

World Gain已承諾，並已承諾促使與其一致行動之人士於最後接納時間或之前接納就彼等或彼等各自之代名人現時所持608,201,500股股份及於記錄日期或之前因行使所持尚未行使購股權將獲發行之股份數目，而根據供股暫獲配發之182,460,450股供股股份，並繳付股款。

附註：於本公佈日期，被視為與World Gain一致行動人士擁有有權認購合共6,600,000股股份之尚未行使購股權，當中1,200,000份尚未行使購股權由馬正武先生（World Gain之唯一董事、World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及非執行董事）擁有、4,200,000份尚未行使購股權由張國通先生（World Gain之直屬母公司及最終母公司之董事及執行董事）擁有及1,200,000份尚未行使購股權由洪水坤先生（World Gain之最終母公司之董事及非執行董事）擁有。合共持有6,600,000份尚未行使購股權之與World Gain一致行動人士，以及合共持有3,800,000份尚未行使購股權之非執行董事顧來雲先生及徐震女士已表示彼等將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權

將包銷之股份數目（「包銷股份」）：不少於424,591,040股供股股份（附註1）及不超過433,561,040股供股股份（附註2）

佣金：包銷商所包銷最高供股股份數目之總認購價2.5%。包銷商將收取之佣金約為港幣3,600,000元。應付包銷商之佣金由本公司與包銷商公平磋商後釐定。董事（包括獨立非執行董事）認為，有關金額乃按一般商業條款釐定，與市場價格相若。

其他費用：包銷商亦可自本公司收取文件費港幣500,000元。文件費乃就處理有關供股之文件給予包銷商之報酬，當中特別包括草擬及／或審閱公佈、通函、供股章程及有關協議及文件之費用。董事認為文件費屬公平合理。

附註：

1. 此數據不包括將就World Gain及與其一致行動人士於本公司之實益股權向彼等暫定配發之182,460,450股供股股份，即World Gain已承諾並已承諾促使與其一致行動人士悉數認購之供股股份（假設於記錄日期或之前並無本公司所授出尚未行使購股權獲行使）。
2. 此數據不包括就World Gain及與其一致行動人士於本公司之實益股權而暫定向彼等配發之182,820,450股供股股份，當中World Gain已承諾及承諾促使與其一致行動之人士全數認購股份（假設於記錄日期所有尚未行使購股權（由與World Gain一致行動之人士擁有之6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲悉數行使）。合共持有有權認購6,600,000股股份之尚未行使購股權之與World Gain一致行動人士，以及合共持有3,800,000份尚未行使購股權之非執行董事顧來雲先生及徐震女士已表示彼等將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

World Gain有意申請及承購合共211,470,000股額外供股股份，並就額外供股股份分配項下分配予申請認購額外供股股份之合資格股東後其可能獲分配之額外供股股份數目支付股款，以及將於授出清洗豁免及有關獨立股東批准（其中包括）清洗豁免後，於實際可行情況下盡快以申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。分配額外供股股份時，將考慮載於本公佈「供股建議」一節「申請額外供股股份」一段之原則，而World Gain申請額外供股股份將不會致使其或與其一致行動人士獲優先分配根據有關原則可獲分配以外之額外供股股份。

根據包銷協議條款，本公司與包銷商同意，倘供股條件於最後接納時間或之前（或本公司與包銷商可能書面同意之較後時間及／或日期）達成或獲豁免，而包銷協議成為無條件且並無根據其條款終止，則本公司須於最後接納時間後首個營業日下午六時正或之前，書面知會或促使其香港股份登記處代表本公司書面知會包銷商於最後接納時間或之前尚未獲合資格股東承購之包銷股份數目（「未獲承購股份」），包銷商最遲須於最後接納時間後第三個營業日下午四時正前認購未獲承購股份，並於最後接納時間後第四個營業日下午四時正前悉數支付相關認購款項。

### 終止包銷協議

包銷協議載有授權包銷商於發生若干事件時以書面通知終止其於包銷協議項下責任之條文。倘於最後終止時間前出現以下情況，包銷商可於最後終止時間或之前終止包銷協議：

(a) 包銷商合理認為，以下各項將對供股成功與否構成重大負面影響：

- (i) 引入任何新規例或現行法例或規例（或有關法定詮釋）出現任何變動或出現其他任何性質之變動，而包銷商合理認為可能對本集團整體業務或財政或營運狀況或前景構成重大負面影響，或對供股情況構成重大負面影響；或
- (ii) 任何地區、國家或國際出現政治、軍事、金融、經濟或其他性質之事件或變動（不論是否組成包銷協議日期前及／或後出現或持續出現連串事件或變動之一部分），或任何地區、國家或國際爆發敵對狀況或武裝衝突或敵對狀況或武裝衝突升級，或影響當地證券市場，而包銷商合理認為可能對本集團整體業務或財政或營運狀況或前景構成重大負面影響；或

- (iii) 本集團整體業務或財政或營運狀況或前景出現任何重大不利變動；或
- (b) 市況出現任何重大不利變動，包括但不限於財政或貨幣政策或外匯或貨幣市場出現變動；證券買賣暫停或受到限制；貨幣狀況出現變動，就本條款而言包括港幣價值與美利堅合眾國貨幣價值掛鈎之制度出現變動），而包銷商合理認為不宜或不建議繼續進行供股；或
- (c) 有關供股之通函或供股章程於刊發時載有本公司於本公佈日期前並未公佈或刊發有關本集團業務前景或狀況或遵守任何法例或上市規則或任何適用規例之資料，而包銷商合理認為該等資料於完成供股後對本集團整體而言可能屬重大，且極可能對供股成功與否構成重大負面影響或可能導致審慎投資者不接納獲暫定配發之供股股份。

據本公司所知悉，概無任何資料屬上文(c)段所述者。

倘包銷協議於上述時限或之前由包銷商終止或未能成為無條件，包銷協議將告終止（於終止前根據包銷協議可能產生之任何權利及責任除外），而本公司及包銷商均不得就任何費用、損失、賠償或其他方面向另一方提出任何申索，而供股將不會進行。

根據包銷協議，倘於最後終止時間前發生下列事項，包銷商有權以書面通知撤銷包銷協議：

- (a) 包銷商知悉，包銷協議所載任何保證或承諾遭嚴重違反；或
- (b) 包銷商知悉，於包銷協議日期或之後及最後終止時間前出現任何事件或發生任何事宜，而該等事件或事宜倘於包銷協議前出現或發生，將導致包銷協議所載保證在各重大方面成為不實及不確。

#### 買賣股份及未繳股款供股股份之風險提示

股份將自二零零七年二月二十一日起以除權基準買賣。未繳股款供股股份將於二零零七年三月五日至二零零七年三月十二日（包括首尾兩日）期間買賣。倘供股條件於最後接納時間或之前（或本公司與包銷商可能書面同意之較後時間及／或日期）未達成及／或獲豁免，或包銷協議由包銷商終止，則供股將不會進行及將告失效。

任何擬於本公佈日期起至供股所有條件達成或獲豁免之日止期間買賣股份之人士以及於二零零七年三月五日至二零零七年三月十二日（包括首尾兩日）期間買賣未繳股款供股股份之人士，須承受供股不一定成為無條件或不一定進行之風險。

任何股東或其他擬買賣股份或未繳股款供股股份之人士，務請諮詢彼等各自專業顧問之意見。

#### 股權結構變動

假設除根據尚未行使購股權（假設與World Gain一致行動之人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及由非執行董事顧來雲先生及徐震女士擁有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲行使及包銷協議項下擬進行交易外，本公司之股權結構於本公佈日期起至緊接供股完成前並無變動，本公司於本公佈日期及緊隨供股完成後之股權結構如下：

| 股東／實益擁有人名稱          | 於本公佈日期        |         | 緊隨供股完成後（假設於供股完成或之前並無尚未行使購股權獲行使以及除World Gain外並無股東承購供股配額，而World Gain獲分配最多211,470,000股額外供股股份） |         | 緊隨供股完成後（假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權（與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及非執行董事顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲悉數行使以及除World Gain外並無股東承購供股配額，而World Gain獲分配最多211,470,000股額外供股股份） |         |
|---------------------|---------------|---------|--|---------|---|---------|
|                     | 所持股份數目        | 股權概約百分比 | 所持股份數目   | 股權概約百分比 | 所持股份數目  | 股權概約百分比 |
| World Gain及與其一致行動人士 | 608,201,500   | 30.06%  | 1,002,131,950<br>(附註1)   | 38.10%  | 1,002,131,950<br>(附註2)  | 37.54%  |
| 小計：                 | 608,201,500   | 30.06%  | 1,002,131,950  | 38.10%  | 1,002,131,950   | 37.54%  |
| 本公司附屬公司董事(附註2)      | 無             | 0%      | 無  | 0%      | 16,350,000  | 0.61%   |
| 東英亞洲有限公司            | 無             | 0%      | 213,121,040  | 8.10%   | 222,091,040   | 8.32%   |
| 公眾人士                | 1,415,303,468 | 69.94%  | 1,415,303,468  | 53.80%  | 1,428,853,468   | 53.53%  |
| 總計                  | 2,023,504,968 | 100%    | 2,630,556,458  | 100%    | 2,669,426,458   | 100%    |

附註：

- 該等權益指(a) World Gain現時所持608,201,500股股份；(b)就World Gain已承諾根據供股承購之608,201,500股股份，將向World Gain暫定配發之182,460,450股供股股份；(c) World Gain根據供股透過申請額外供股股份方式獲分配及承購最多211,470,000股額外供股股份之總和。
- 該等權益指假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權（由與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及非執行董事顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲行使及彼等概無承購彼等各自獲暫定配發之供股股份，本公司附屬公司董事（不包括與World Gain一致行動人士持有之權益）於本公司之股權總額。
- 與World Gain一致行動之人士共同持有隨附有權認購6,600,000股股份之尚未行使購股權及非執行董事顧來雲先生及徐震女士共同持有3,800,000份尚未行使購股權，彼等已表示將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

股東及公眾投資者務請注意，上述股權變動僅供闡釋用途，供股完成後本公司股權結構之實際變動受接納供股結果等多個因素規限。

### 預期時間表

下文所載供股預期時間表僅作為指標，乃假設清洗豁免將於股東特別大會獲獨立股東批准而編製。預期時間表可予更改，本公司將於實際可行情況下，盡快另行刊發公佈，以宣佈任何更改。

|                                  |                         |
|----------------------------------|-------------------------|
| 本公司通函連同股東特別大會通告寄發日期 .....        | 二零零七年一月三十一日             |
| 按連權基準買賣股份最後一日 .....              | 二零零七年二月十六日              |
| 按除權基準買賣股份首日 .....                | 二零零七年二月二十一日             |
| 遞交股份過戶文件以符合參與供股資格之截止時間 .....     | 二零零七年二月二十二日下午四時正        |
| 本公司暫停辦理股份過戶登記手續（包括首尾兩日） .....    | 二零零七年二月二十三日至二零零七年二月二十七日 |
| 股東特別大會日期 .....                   | 二零零七年二月二十七日上午十時三十分      |
| 記錄日期 .....                       | 二零零七年二月二十七日             |
| 公佈股東特別大會結果日期 .....               | 二零零七年二月二十八日             |
| 恢復辦理股份過戶登記手續 .....               | 二零零七年二月二十八日             |
| 寄發供股文件 .....                     | 二零零七年三月一日               |
| 買賣未繳款供股股份首日 .....                | 二零零七年三月五日               |
| 拆細未繳款供股股份截止時間 .....              | 二零零七年三月七日下午四時正          |
| 買賣未繳款供股股份最後一日 .....              | 二零零七年三月十二日              |
| 接納供股股份及繳付股款截止時間 .....            | 二零零七年三月十五日下午四時正         |
| 供股股份成為無條件截止時間 .....              | 二零零七年三月二十日下午四時正         |
| 於報章刊登接納及額外申請供股股份結果之公佈 .....      | 二零零七年三月二十一日             |
| 寄發不獲接納或部分不獲接納額外供股股份申請之退款支票 ..... | 二零零七年三月二十二日或之前          |
| 寄發繳足供股股份股票 .....                 | 二零零七年三月二十二日或之前          |
| 繳足供股股份開始買賣 .....                 | 二零零七年三月二十六日             |

### 清洗豁免

World Gain有意承購合共211,470,000股額外供股股份，並就額外供股股份分配項下分配予申請認購額外供股股份之合資格股東後其可能獲分配之額外供股股份數目支付股款，並於授出清洗豁免及有關獨立股東批准（其中包括）清洗豁免後，於可行情況下盡快透過申請額外供股股份方式申請上述額外供股股份。

倘並無合資格股東（World Gain及與其一致行動人士除外）根據供股承購任何供股股份，以及倘World Gain表示有意承購所有該等額外供股股份，則將向World Gain分配最多211,470,000股額外供股股份。就此，World Gain將持有1,002,131,950股股份（假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使）及1,002,131,950股股份（假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權獲悉數行使（由World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權除外））。

與World Gain一致行動人士持有有權認購6,600,000股股份之尚未行使購股權及非執行董事顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權，彼等已表示將不會於供股完成時或之前行使彼等之尚未行使購股權。

World Gain透過額外申請供股股份申請方式申請最多額外211,470,000股供股股份，可能導致World Gain及與其一致行動人士於本公司之股權總額由約30.06%增至約38.1%（假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使）或約37.54%（假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權（由與World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及非執行董事顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲悉數行使），並可能引致World Gain及與其一致行動人士須根據收購守則規則26，就並非由彼等持有之所有本公司已發行股份及證券作出強制性收購建議。

World Gain根據供股以超額供股股份方式申請最多211,470,000股超額供股股份，將導致World Gain及與其一致行動人士持有之總股權可能由約30.06%增至約38.1%，增幅約為8.04%（假設於記錄日期或之前並無尚未行使購股權獲行使），或由約30.06%增至約37.54%，增幅約為7.48%（假設於記錄日期或之前所有尚未行使購股權（由World Gain一致行動人士持有之6,600,000份尚未行使購股權及非執行董事顧來雲先生及徐震女士持有之3,800,000份尚未行使購股權除外）獲悉數行使），即增幅超過及高於收購守則所述2%自由增購率所容許之上限。

根據收購守則規則26豁免附註1，World Gain將就清洗豁免向執行人員提出正式申請。倘執行人員授出清洗豁免，亦須獲（其中包括）有關獨立股東於股東特別大會按股數投票批准，而World Gain及與其一致行動人士、參與及於供股、包銷協議及清洗豁免中擁有權益之股東將就有關決議案放棄投票。

執行人員授出清洗豁免乃供股完成之先決條件。倘執行人員並無授出清洗豁免或有關條件尚未達成，則供股將不會進行。



## WORLD GAIN及與其一致行動人士買賣股份及其他事項

於二零零六年八月八日，本公司、World Gain與東英（作為配售代理）訂立先舊後新配售協議，據此，World Gain出售332,000,000股股份，並按每股股份港幣0.30元認購相同數目之股份。先舊後新認購已於二零零六年八月十八日完成。先舊後新認購導致World Gain及與其一致行動人士於本公司之股權由約36.05%減至約30.12%。除上述先舊後新認購外，於緊接本公佈日期前六個月期間，World Gain及與其一致行動人士概無買賣任何股份及本公司其他證券。

於本公佈日期，除World Gain及與其一致行動人士實益擁有本公司已發行股本約30.06%權益及由與World Gain一致行動或被視為一致行動人士所持有權認購6,600,000股股份認購權之尚未行使購股權外，(a)World Gain及被視為與其一致行動人士概無持有本公司任何其他股份、可換股證券、認股權證或購股權，或有關本公司證券之任何發行在外衍生工具；(b)概無有關World Gain或本公司股份及可能對清洗豁免及供股屬重大之安排（不論以購股權、彌償或其他方式進行）；及(c)概無任何World Gain作為訂約方而可能或可能不會引致或涉及引致清洗豁免或供股（包銷協議項下擬進行之交易及本公佈所披露者除外）先決條件或條件之任何情況之協議或安排。

## 可能須予披露及關連交易：根據上市規則第13.09條建議向一名關連人士收購其於擁有70%權益之附屬公司之30%權益

於二零零六年十二月二十七日，本公司透過身為其全資附屬公司之中國誠通地產集團有限公司（「買方」）與北京興合動力投資管理有限公司（「賣方」）就買方收購賣方於本公司間接擁有70%權益之附屬公司中實投資責任有限公司（「目標公司」）之30%註冊股本權益（「建議收購」）訂立意向書（「意向書」），作價人民幣24,000,000元，乃經參考目標公司總註冊資本人民幣80,000,000元後釐定。

建議收購條款於意向書日期起計21日內（或彼等可能同意之較後日期）賣方與買方訂立正式協議時落實。倘賣方與買方未能於該21日期間內訂立正式協議，建議收購將不會進行，而賣方及買方概不得向對方作出任何索償。

賣方向買方承諾，於意向書日期起計21日內，彼將不會直接或間接商談或出售或以其他方式出售其於目標公司之30%權益。除進一步磋商建議收購條款外，意向書對各訂約方並無約束力。

於二零零六年六月三十日，目標公司30%權益應佔目標公司未經審核資產總值約為港幣51,513,000元。根據按照香港公認會計原則編製之目標公司財務資料乃摘錄自本公司截至二零零四年十二月三十一日止九個月（附註1）及截至二零零五年十二月三十一日止十二個月之已刊發經審核綜合財務報表，截至二零零四年十二月三十一日止九個月（附註2）及截至二零零五年十二月三十一日止十二個月期間，目標公司應佔未經審核溢利／虧損淨額（除稅及非經常性項目前後）如下：

|                    | 截至二零零四年<br>十二月三十一日<br>止九個月<br>港幣千元<br>(附註2) | 截至二零零五年<br>十二月三十一日<br>止十二個月<br>港幣千元 |
|--------------------|---|-------------------------------------|
| 除稅及非經常性項目前溢利（虧損）淨額 | (303)                                       | 8,219                               |
| 除稅及非經常性項目後溢利（虧損）淨額 | (2,234)                                     | 4,762                               |

附註：

- (1) 本公司之財政年度年結日已於截至二零零四年三月三十一日止財政年度後，由三月三十一日改為十二月三十一日。本公司之已刊發經審核綜合財務表報因而涵蓋二零零四年四月一日至二零零四年十二月三十一日止九個月期間。
- (2) 本集團收購目標公司70%權益已於二零零四年八月三十一日完成。所載數額指上述收購於二零零四年九月一日展開至二零零四年十二月三十一日止期間後，應佔目標公司權益之財務資料。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，賣方主要業務為投資控股。目標公司主要業務為物業發展及投資管理。目標公司為位於中國北京市西城區百萬莊大街9及11號名為融城之住宅／商業發展項目之發展商。

由於目標公司為本公司擁有70%權益之附屬公司及賣方為目標公司餘下30%註冊股本之擁有人，因此，根據上市規則，賣方為目標公司之主要股東，因而為本公司關連人士。因此，倘進行收購建議，將構成本公司之關連須予披露交易，並須經有關獨立股東批准。賣方與其聯繫人士須放棄投票。賣方已確認，其與其聯繫人士於本公佈日期並無持有任何股份。

建議收購完成後，目標公司將成為本公司之間接全資附屬公司。本集團將運用目標公司於中國市場之物業發展專業知識及經驗，目標公司將作為本集團擴展中國物業發展業務之平台。

本公司將根據上市規則規定於切實可行情況下就建議收購另行作出公佈。

## 建議更新發行股份及購回股份之一般授權

誠如本公司日期為二零零六年八月八日之公佈所披露者，本公司、World Gain及東英（作為配售代理）訂立先舊後新配售協議，據此，本公司已根據於二零零六年六月二十三日舉行之股東週年大會上所授出一般授權配售合332,000,000股股份。緊接先舊後新配售於二零零六年八月十八日完成後，現有一般授權已獲高度行使，餘下約5,400,000股可獲配發及發行股份，該等股數相當於現有一般授權約1.6%。

董事會因而建議更新於二零零六年六月二十三日舉行之本公司股東週年大會向董事授出之一般授權，以配發及發行不超過於通過有關普通決議案日期本公司已發行股本20%之股份及購回本公司證券。

董事會將於股東特別大會徵求有關獨立股東批准更新一般授權。

本公司將就建議更新一般授權委任獨立財務顧問。有關建議及獨立財務顧問意見之進一步詳情，將載於本公司連同召開股東特別大會通告一併寄交股東之通函內，股東特別大會將提呈有關更新一般授權之決議案。

## 建議授出發行股份之特定授權

於二零零七年一月九日，本公司及東英就東英向本公司提供有關建議集資估計不少於港幣500,000,000元（不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及／或該等控股股東之附屬公司提供的資金（如有））之服務訂立一項協議（「服務協議」）。本公司可能須就其日後業務計劃獲取額外資金。本公司可能須籌集的額外資金金額乃視乎本公司之日後財務需要而定。於本公佈日期，概無有關集資規模、方法及時間表的任何實質計劃，而董事現時並無就未來業務計劃覓得任何具體項目或投資。然而，任何未來業務計劃將以本集團之主要業務為主，即物業投資、物業發展、買賣及生產水泥及投資控股。董事認為，健全而穩健的資本儲備長遠而言對本集團有利，特別是在考慮到本集團主要業務一般需要大量資金需求之情況下，可讓本集團得以抓緊可能出現之商機及對市場機遇、發展及前景迅速反應。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，東英主要從事提供證券買賣、企業融資顧問及資產管理服務，而其最終實益擁有人為獨立第三方。

倘東英須為本公司集資（不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及／或該等控股股東附屬公司提供的資金（如有）），本公司將配發及發行股份（「代價股份」）作為東英根據服務協議提供服務之酬金。

就將予配發及發行之代價股份而言：

- (1) 在下文第(2)段所載調整所規限下，就集資每港幣100,000,000元（不包括由本公司及／或有關控股股東所屬附屬公司之控股股東（定義見上市規則）所提供資金（如有）），其數目不超過於二零零六年十二月三十一日全部已發行股份（「已發行股份總數」）之1%（附註1），並最多不超過已發行股份總數8%，即：

| 集資總額              | 代價股份最高總數                          |
|-------------------|-----------------------------------|
| 港幣100,000,000元    | 已發行股份總數1%（相當於20,235,049股股份）（附註2）  |
| 港幣200,000,000元    | 已發行股份總數2%（相當於40,470,099股股份）（附註2）  |
| 港幣300,000,000元    | 已發行股份總數3%（相當於60,705,149股股份）（附註2）  |
| 港幣400,000,000元    | 已發行股份總數4%（相當於80,940,198股股份）（附註2）  |
| 港幣500,000,000元    | 已發行股份總數5%（相當於101,175,248股股份）（附註2） |
| 港幣600,000,000元    | 已發行股份總數6%（相當於121,410,298股股份）（附註2） |
| 港幣700,000,000元    | 已發行股份總數7%（相當於141,645,347股股份）（附註2） |
| 港幣800,000,000元或以上 | 已發行股份總數8%（相當於161,880,397股股份）（附註2） |

附註：

- (1) 於二零零六年十二月三十一日，已發行股份有2,023,504,968股。
- (2) 倘集資少於港幣100,000,000元，該百分比將按集資金額比例調整，或倘少於港幣100,000,000元之完整倍數，則下調至最接近港幣10,000,000元。
- (3) 將予發行之代價股份最高數目將不會超過已發行股份總數8%。
- (2) 其數目將按以下公式（「公式」）調整：

將予配發及發行代價股份數目 =  $A \times B \times (C-D)/C$

而：

- A 代表已發行股份總數  
B 代表按上文第(1)段所計算百分比  
C 代表截至本公司接獲東英書面通知要求配發及發行代價股份當日前五個交易日之每股股份平均收市價  
D 代表於二零零七年十二月三十一日或之前港幣0.42元及自二零零八年一月一日起港幣0.44元，可按（其中包括）資本化發行、發行紅股、供股、公開發售、股份拆細或合併及本公司其他事宜予以調整

- (3) 將不會發行股份之碎股，亦不會計算股份之碎股。

公式內D之價值（即二零零七年港幣0.42元及二零零八年港幣0.44元）乃經本公司與東英參考二零零六年之過往股價後公平磋商釐定。

本公司將物色新項目或投資機會，並將與東英磋商及／或知會其有關本公司集資需要（如有）。根據本公司之需要，東英將就集資計劃向本公司提供意見，並於認為適當時就本公司物色及招攬策略投資者。倘投資者向本公司及／或其附屬公司投入資金（不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及／或該等控股股東之附屬公司提供的資金（如有）），東英可於二零零八年六月三十日（「最後截止日期」）前任何時間向本公司發出書面通知（「書面通知」），要求配發及發行代價股份，而本公司將於接獲書面通知書日期起計一個月內向東英配發及發行代價股份，惟：

- (1) 倘本公司接獲書面通知時集資總額（不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及／或該等控股股東之附屬公司提供的資金（如有））少於港幣500,000,000元，本公司僅須向東英配發及發行代價股份之50%。倘集資總額超過港幣500,000,000元，方會向東英配發及發行餘下未發行代價股份，惟本公司必須於最後截止日期或之前接獲書面通知；及
- (2) 本公司毋須就最後截止日期後所接獲書面通知配發及發行任何代價股份。

東英已向本公司承諾，除非及直至集資總額（不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及／或該等控股股東之附屬公司提供的資金（如有））等於或超過港幣500,000,000元或於二零零八年六月三十日後（以較早日期計算），否則不會出售或以其他方式出售獲配發及發行之代價股份。

代價股份將與所有當時已發行股份享有同等地位。代價股份將不會根據本公司於二零零六年六月二十三日舉行股東大會上向董事授出現有一般授權或更新授權發行，惟本公司將向股東徵求授予一項特定授權（「特定授權」），以配發及發行股份以供配發及發行代價股份用途。特定授權為附加於更新授權之上，並不會對更新授權造成不利影響或使其失效。

東英根據服務協議提供服務之期間將會由特定授權獲股東批准日期起至二零零八年六月三十日止。

將由東英根據服務協議提供之服務範圍包括（其中包括）：

- (1) 就本集團重組提供意見，包括其業務發展計劃之財務事宜；
- (2) 就集資計劃及招攬策略投資者提供意見；
- (3) 協助本集團進行資產收購；
- (4) 籌集估計合共不少於港幣500,000,000元之資金，不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及有關控股股東之附屬公司可能作出之注資；
- (5) 協助編製相關公佈、通函及／或其他文件（如需要）；及
- (6) 與助管機構及其他有關專業人士聯絡。

服務協議項下擬進行之集資活動包括股本及／或債務融資，例如本公司及／或其聯繫人士配售股份及／或發行可換股證券，惟當中並不包括本公司控股股東及／或有關控股股東之附屬公司可能提供之資金。根據服務協議將由東英提供之服務範圍並不包括安排銀行借貸。

服務協議之條款乃經本公司及東英公平磋商後釐定。以代價股份作為東英根據服務協議提供服務之報酬，令本公司能夠減少配售佣金及／或顧問費等開支，並讓本公司保留資金自用。

東英已獲委任為本公司於二零零六年八月八日所公佈之先舊後新配售之配售代理，而該項先舊後新配售已成功進行。董事認為，東英有能力完成服務協議項下該公司將要進行之工作。

董事認為，基於以下理由，服務協議之代價屬公平合理：

- (1) 在最理想情況下，倘若股份於截至接獲書面通知日期止五個交易日之平均收市價於二零零七年及二零零八年內分別低於港幣0.42元及港幣0.44元，則即使東英已向本公司提供服務，本公司將毋須向東英發行及配發任何代價股份或支付任何費用（所有已付開支除外）；
- (2) 倘若根據服務協議之集資總額（不包括本公司控股股東（定義見上市規則）及／或該等控股股東之附屬公司提供的資金（如有））低於港幣500,000,000元，本公司僅需配發及發行一半代價股份，而本公司將有酌情權決定將予籌集資金之數額；
- (3) 代價股份上限為以已發行股份總數之8%；及
- (4) 按照公式計算，東英永遠只會就每集資港幣100,000,000元收取少於已發行股份總數1%（即約20,000,000股股份）。

服務協議須於二零零七年三月三十一日（或各方可能同意之較後日期）或之前待以下條件完成後，方告有效：

- (1) 股東於股東特別大會上通過普通決議案批准（其中包括）授出特定授權以授權董事會配發及發行代價股份；及
- (2) 聯交所上市委員會無條件或按本公司可合理接受之條件授出代價股份上市及買賣之批准。

倘未能於上述期限達成上述條件，服務協議將告失效，而各方不會就此向其他各方提出索償。

本公司將向聯交所上市委員會申請以批准代價股份上市及買賣。

## 一般資料

本公司將成立：

- (a) 獨立董事委員會（將包括除馬正武先生及洪水坤先生以外所有非執行董事，馬正武先生及洪水坤先生為與World Gain一致行動之人士，根據收購守則就清洗豁免及供股而言並不視為獨立，因此不被納入為獨立董事委員會成員），以就清洗豁免及供股是否公平合理以及清洗豁免及供股是否符合本公司及股東整體利益向有關獨立股東提供意見，並建議有關獨立股東於考慮獨立財務顧問之推薦意見後如何投票；及
- (b) 獨立董事委員會（將僅包括所有獨立非執行董事），以就收購建議（如進行）及更新授權條款是否公平合理以及收購建議（如進行）及更新授權各自是否符合本公司及股東整體利益向有關獨立股東提供意見，並建議有關獨立股東於考慮獨立財務顧問之推薦意見後如何投票。

就此，本公司將委任獨立財務顧問，以就清洗豁免、供股、收購建議（如進行）及更新授權之條款是否公平合理以及清洗豁免、收購建議（如進行）及更新授權是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及有關獨立股東提供意見，並建議獨立股東如何投票。本公司於委任獨立財務顧問後，將於實際可行情況下盡快作出公佈。

本公司將於實際可行情況下盡快根據收購守則就供股及清洗豁免向股東寄發通函，當中載有（其中包括）供股、清洗豁免、收購建議（如進行）、更新授權及特定授權之詳情、獨立董事委員會意見及推薦意見以及獨立財務顧問致獨立董事委員會及有關獨立股東之函件，連同召開股東特別大會之通告。

載有供股詳情之供股文件將於實際可行情況下盡快寄交合資格股東，惟須待本公佈「供股建議」一節「供股條件」一段所載條件達成後，方可作實。

## 暫停及恢復買賣

應本公司要求，股份將自二零零六年十二月二十八日上午九時三十分起於聯交所暫停買賣，以待刊發本公佈。本公司已向聯交所申請，自二零零七年一月十日上午九時三十分起恢復股份買賣。

## 釋義

除文義另有所指外，於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

|           |   |   |
|-----------|---|---|
| 「聯繫人士」    | 指 | 具上市規則第1章及第14A章所賦予涵義   |
| 「董事會」     | 指 | 董事會   |
| 「營業日」     | 指 | 香港銀行一般營業之任何一日，星期六除外   |
| 「本公司」     | 指 | 中國誠通發展集團有限公司，於香港註冊成立之有限公司，其股份在聯交所主板上市   |
| 「董事」      | 指 | 本公司董事   |
| 「股東特別大會」  | 指 | 本公司就考慮（其中包括）清洗豁免將召開之股東特別大會  |
| 「除外股東」    | 指 | 根據法律顧問所提供法律意見，董事會認為，按照有關地區法例之法定規限或該地區之有關監管機構或證券交易所之規定不得或不應向其提呈供股股份之海外股東   |
| 「執行人員」    | 指 | 證券及期貨事務監察委員會企業融資部執行董事或其任何代表   |
| 「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   |
| 「獨立股東」    | 指 | 就清洗豁免及供股而言，(i) World Gain及其聯繫人士以及與上述任何一方一致行動人士；及(ii)參與或於包銷協議、供股及清洗豁免中擁有權益之人士以外之股東就收購建議而言，賣方及其聯繫人士以外之股東。<br>就更新授權而言，World Gain及其聯繫人士以外之股東。 |
| 「獨立第三方」   | 指 | 獨立於本公司及本公司或其任何附屬公司之任何董事、主要行政人員及主要股東或彼等各自任何聯繫人士且與彼等概無關連之人士   |
| 「最後交易日」   | 指 | 本公佈刊發前股份之最後交易日二零零六年十二月二十七日  |
| 「最後接納時間」  | 指 | 接納獲提呈供股股份之最後時間二零零七年三月十五日下午四時正，或本公司與包銷商可能同意之較後時間   |
| 「最後終止時間」  | 指 | 最後接納時間後第三個交易日下午四時正  |
| 「上市規則」    | 指 | 聯交所證券上市規則   |
| 「東英」      | 指 | 東英亞洲有限公司，根據香港法例第571章證券及期貨條例可從事第1、6及9類受規管活動之持牌法團   |
| 「尚未行使購股權」 | 指 | 本公司根據購股權計劃授出可認購合共40,300,000股股份之購股權當中於本公佈日期尚未行使之部分   |
| 「海外股東」    | 指 | 於記錄日期本公司股東名冊所示註冊地址為香港以外地區之股東。   |
| 「一致行動人士」  | 指 | 具收購守則所賦予涵義  |
| 「中國」      | 指 | 中華人民共和國   |
| 「收購建議」    | 指 | 誠如本公佈「可能須予披露及關連交易：根據上市規則第13.09條作出建議向一名關連人士收購其於擁有70%權益之附屬公司之30%權益」一節所披露，按代價人民幣24,000,000元收購中實投資有限責任公司30%權益之建議                              |
| 「供股章程」    | 指 | 本公司就供股將刊發之章程  |
| 「合資格股東」   | 指 | 於記錄日期載名列本公司股東名冊之股東，惟除外股東除外  |
| 「記錄日期」    | 指 | 二零零七年二月二十七日或本公司及包銷商可能同意之其他日期  |
| 「更新授權」    | 指 | 誠如本公佈「建議更新發行股份及購回股份之一般授權」一節所述，建議更新於二零零六年六月二十三日舉行之本公司股東大會上向董事授出之一般及無條件授權   |
| 「供股」      | 指 | 建議根據發行條款及條件，按每持有十股現有股份可獲發三股供股股份之基準，以供股方式向合資格股東或向未繳股款供股股份持有人，按認購價發行供股股份  |
| 「供股文件」    | 指 | 供股章程、暫定配額通知書及額外供股股份申請表格   |
| 「供股股份」    | 指 | 本公司將根據供股發行之不少於607,051,490股及不超過616,021,490股新股份   |
| 「股份」      | 指 | 本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股   |
| 「購股權計劃」   | 指 | 本公司於二零零三年六月二十四日採納之購股權計劃   |

|              |   |   |
|--------------|---|---|
| 「股東」         | 指 | 本公司股東   |
| 「特定授權」       | 指 | 於股東特別大會徵求股東批准配發及發行股份之特定授權，以應付本公佈「建議授出發行股份之特定授權」一節所述須予配發及發行之任何代價股份                       |
| 「聯交所」        | 指 | 香港聯合交易所有限公司   |
| 「認購價」        | 指 | 認購價每股供股股份港幣0.33元  |
| 「認購款項」       | 指 | 包銷商就包銷供股股份應付本公司之認購款項  |
| 「收購守則」       | 指 | 香港公司收購及合併守則   |
| 「包銷商」        | 指 | 東英  |
| 「包銷協議」       | 指 | 本公司、World Gain與包銷商就供股所訂立日期為二零零六年十二月二十七日之包銷協議（經相同訂約方所訂立日期為二零零七年一月九日之函件所補充修訂若干條款及供股預期時間表） |
| 「World Gain」 | 指 | 本公司控股股東 World Gain Holdings Limited   |
| 「清洗豁免」       | 指 | 豁免 World Gain及與其一致行動人士因配發及發行供股股份而根據收購守則規則26提出強制性收購建議之責任                                 |
| 「港幣」         | 指 | 香港法定貨幣港幣  |
| 「人民幣」        | 指 | 中國法定貨幣人民幣   |
| 「%」          | 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；非執行董事為馬正武先生、洪水坤先生、顧來雲先生及徐震女士；以及獨立非執行董事為鄺志強先生、徐耀華先生及勞有安先生。

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
張國通  
董事總經理

香港，二零零七年一月九日

各董事願就本公佈所載資料之準確性共同及個別承擔全部責任，並於作出一切合理查詢後確認，就彼等所深知，本公佈所表達意見乃經審慎周詳考慮後始行作出，且本公佈並無遺漏任何其他事實，致令本公佈之內容有所誤導。