



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)

須予披露及關連交易

有關

(1) 收購西安中國公司52%股權

及

(2) 洛陽中國公司全部股權

為進一步加強本集團在中國的物業發展業務，本公司已透過其擁有70%權益之附屬公司中實訂立以下協議：

- (1) 有關收購西安中國公司52%股權之西安收購協議；及
- (2) 有關收購洛陽中國公司全部股權之洛陽收購協議。

西安收購事項及洛陽收購事項分別按西安收購協議及洛陽收購協議所載之條款及條件進行，其主要條款載於本公佈。

西安收購事項及洛陽收購事項共同構成(i)本公司根據上市規則第14章之須予披露交易及(ii)本公司根據上市規則第14A章之關連交易，須遵守申報、公告規定並取得獨立股東之批准。

本公司將成立獨立董事委員會(僅將包括獨立非執行董事)，以於考慮獨立財務顧問之推薦意見後就西安收購事項及洛陽收購事項各自之條款是否公平合理以及該等收購事項各自是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並建議獨立股東如何投票。

就此而言，本公司將委任獨立財務顧問，以就西安收購事項及洛陽收購事項各自之條款是否公平合理以及該等收購事項各自是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並建議獨立股東如何投票。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份有關收購事項之通函，當中載有西安收購事項及洛陽收購事項各自之詳情、獨立董事委員會之意見及推薦建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，連同召開股東特別大會之通告。

為進一步加強本集團在中國之物業發展業務，本公司已透過其擁有70%權益之附屬公司中實訂立以下協議：

- (1) 有關收購西安中國公司52%股權之西安收購協議；及
- (2) 有關收購洛陽中國公司全部股權之洛陽收購協議。

西安收購事項及洛陽收購事項分別按西安收購協議及洛陽收購協議所載之條款及條件進行，其主要條款載於本公佈。

西安收購事項

西安股權轉讓協議

1. 日期
二零零七年一月十五日
2. 訂約方
賣方：嘉成企業發展有限公司(即西安賣方)，擁有西安中國公司註冊股本52%權益，為本公司之同系附屬公司，由本公司之最終控股公司誠通控股實益擁有約97.01%權益。
據董事所知、所悉及所信並經作出一切合理垂詢後，西安賣方之主要業務為投資控股。
買方：中實投資有限責任公司(即中實)，為本公司擁有70%權益之附屬公司。

西安承諾函及西安補充協議

日期為二零零七年一月十一日之西安承諾函，乃由西安賣方、中實及西安48%股權擁有人就西安收購事項而訂立。西安賣方、中實及北京草埔於二零零七年三月十五日訂立西安補充協議，以澄清西安未償還貸款之付款條款，以及北京草埔有關物業發展協議之責任。西安收購協議根據中實在西安銷售股權公開競投中成功中標而訂立。

根據西安收購協議將予購入之資產

根據西安收購協議將予購入之西安銷售股權，包括西安賣方持有之西安中國公司52%註冊股本。

西安銷售股權之代價及付款條款

中實就西安收購事項而應付之西安代價為人民幣25,600,000元(相當於約港幣25,600,000元)，其中：

- (1) 人民幣7,000,000元(相當於約港幣7,000,000元)，即西安代價約27.34%，已於二零零七年一月八日存入北京產權交易所；及
- (2) 人民幣18,600,000元(相當於約港幣18,600,000元)，即西安代價約72.66%，已於二零零七年一月十五日存入北京產權交易所。

西安代價已於二零零七年一月十九日(北京產權交易所於二零零七年一月十七日發出產權交易憑證之五個營業日之內)全數發放予西安賣方，並由本集團之內部資源撥付。

董事確認，西安代價乃經西安賣方與中實之公平磋商及參考於二零零六年五月三十一日由獨立第三方估值師就西安中國公司進行估值之資產淨值約人民幣43,665,200元(相當於約港幣43,665,200元)後釐定。西安代價數額較西安中國公司經估值後之52%資產淨值高出約12.7%。

根據西安收購協議，除西安代價外須由中實支付之其他款項或承擔之責任

西安尚未償還貸款

於二零零六年十二月三十一日，西安中國公司拖欠西安賣方之西安尚未償還貸款，本金總額為人民幣26,000,000元(相當於約港幣26,000,000元)。中實須承擔西安中國公司之責任，向西安賣方償還西安尚未償還貸款連同有關款項之利息。按本集團計劃，西安尚未償還貸款連同有關利息之還款，將由其內部資源撥付。

根據西安補充協議之條款，中實須於股東特別大會獲得獨立股東批准及於完成西安收購事項後45日內，償還整筆西安尚未償還貸款連同有關利息。

西安尚未償還貸款乃由西安賣方提供予西安中國公司，當時西安中國公司並未擁有能取得銀行貸款之必要資歷。西安賣方並無就提供西安尚未償還貸款予西安中國公司要求任何抵押證券，故董事認為，西安尚未償還貸款之還款細則(包括應付之利息率)乃屬公平合理，且符合本公司與股東之整體利益。

物業開發協議

於二零零四年七月十四日，西安賣方及西安48%股權擁有人就有關(其中包括)開發西安物業項目訂立物業開發協議，據此：

- 西安48%股權擁有人已承諾就更改西安物業項目之地積比率取得批准；及
- 開發西安物業項目所需之其他資金，或由西安中國公司以銀行貸款或西安賣方及西安48%股權擁有人之股東按彼等於西安中國公司之股權以提供之股東貸款形式籌集

根據西安收購協議，中實將承擔根據物業開發協議原本由西安賣方所承擔之一切權利及責任。根據西安補充協議，北京草埔須承擔西安48%股權擁有人根據物業開發協議原本承擔之所有權利及責任。目前，西安中國公司並未要求任何額外資金，而西安物業項目亦無即時資金需求。

西安收購事項之條件

根據西安股權轉讓協議，西安銷售股權之轉讓，須待以下各項達成後方可作實：

- (i) 西安賣方已完成有關西安銷售股權透過北京產權交易所公開競投之一切程序；及
- (ii) 中實已根據其組織章程細則及中國法律就西安收購事項取得所有相關批准及授權。

於二零零七年三月十四日，所有上述條件已經達成，並已於二零零七年三月十四日發出西安中國公司之新營業執照。

然而，本公司中國法律顧問意見認為，由於西安承諾函及西安補充協議之訂約方同意，倘未能於即將舉行之股東特別大會上獲獨立股東批准西安收購事項，收購事項將不會純粹因已發出西安中國公司之新營業執照而被視為完成。

西安收購事項之完成

如西安賣方及中實所確認，西安收購事項將僅於本公司獲得獨立股東批准西安收購事項後完成。

除按上文所述須由北京產權交易所發出產權交易憑證，以及就西安銷售股權擁有權變動向中國相關之工商局辦妥正式註冊手續之外，概無需要取得其他中國政府／監管機關之批准，以根據西安收購協議完成西安收購事項。

西安收購事項完成後，西安中國公司將成為本公司持有52%權益之間接附屬公司。西安中國公司於西安收購事項完成後之附屬公司，於中實之賬目以附屬公司綜合入賬。中實於西安收購事項完成後將繼續為本公司之附屬公司，並將繼續成為中實之於本公司之綜合賬目以附屬公司綜合入賬。

購回西安銷售股權

西安收購事項構成(i)本公司根據上市規則第14章之須予披露交易及(ii)本公司根據上市規則第14A章之關連交易，須遵守申報、公告規定並取得獨立股東之批准。

中實已根據適用之中國法規，獲取西安中國公司之新營業執照。西安承諾函及西安補充協議之訂約方同意，倘未能於即將舉行之股東特別大會上獲得獨立股東批准西安收購事項，西安賣方將從中實按西安代價購回西安銷售股權，而西安收購事項將不會純粹因已發出西安中國公司之新營業執照而被視為已完。

有關西安中國公司之資料

西安中國公司為於中國成立之有限公司，註冊資本人民幣30,000,000元，於西安股權轉讓協議日期，其中人民幣15,600,000元（註冊資本之52%）乃由西安賣方擁有，餘額人民幣14,400,000元（註冊資本之48%）乃由西安48%股權擁有人擁有。本公司獲悉，西安48%股權擁有人已出售其於西安中國公司註冊資本之48%權益予北京草埔。就董事所深知、深悉及確信，並經作出所有合理查詢，北京草埔及其最終實益擁有人均為獨立第三方。

西安中國公司之主要業務為經營及發展物業及資訊顧問服務；零售及批發建築材料、裝修物料、普通機器、鋼材及金屬物料。

西安中國公司正於中國陝西省西安市發展西安物業項目，該項目包括一幅地盤面積約為79,135.50平方米且將被發展為一項名為或將名為堤柳花園之商品住宅物業發展項目之土地。有關該幅土地之土地使用權證經已發出。預期有關西安物業項目動工之相關許可證將於二零零八年首季獲有關中國機關發出，但仍受限於中國有關機關作出批准之時間。

於二零零六年五月三十一日，西安中國公司之經審核資產總值為約人民幣54,594,681元（相當於約港幣54,594,681元）。

西安中國公司之資產淨值於二零零六年五月三十一日經獨立第三方估值師估值為約人民幣43,665,200元（相當於約港幣43,665,200元）。

根據西安中國公司根據中國公認之會計原則編製之財務資料，西安中國公司於緊接西安收購協議日期前兩個財政年度之經審核虧損淨額（扣除稅項及特殊項目之前及之後）如下：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元
扣除稅項及特殊項目前之（虧損）淨額	(390)	(364)
扣除稅項及特殊項目後之（虧損）淨額	(390)	(364)

洛陽收購事項

洛陽股權轉讓協議

1. 日期
二零零七年一月二十九日

2. 訂約方

賣方：中國新元資產管理公司（即洛陽賣方），擁有洛陽中國公司註冊資本之100%權益，為本公司之同系附屬公司，由本公司之最終控股公司誠通控股全資實益擁有

據董事所深知、深悉及確信並經作出一切合理查詢後，洛陽賣方之主要業務為資產管理、合併及收購、策略性籌劃及工業投資。

買方：中實，為本公司擁有70%權益之附屬公司

洛陽補充協議及洛陽第二補充協議

洛陽賣方與中實就洛陽收購事項而於二零零七年一月二十九日訂立洛陽補充協議。於二零零七年三月十五日，洛陽賣方及中實訂立第二補充協議以澄清倘洛陽賣方未能支付有關應付之土地出讓金及為洛陽中國公司獲取國有土地使用權證時，中實在此情況下之權利。詳情載於下文「洛陽收購事項協議之其他主要條款」一段。洛陽收購協議乃由於中實在洛陽銷售股權之公開競投中成功中標而訂立。

根據洛陽收購協議予以購入之資產

根據洛陽收購協議購入之洛陽銷售股權，包括洛陽賣方持有洛陽中國公司全部註冊股本。

洛陽銷售股權之代價及付款條款

由中實支付有關洛陽收購事項之洛陽代價為人民幣26,680,000元（相當於約港幣26,680,000元），其中：

- (1) 人民幣2,000,000元（相當於約港幣2,000,000元），即洛陽代價約7.50%，於二零零七年一月十五日存入北京產權交易所作為定金；
- (2) 人民幣13,000,000元（相當於約港幣13,000,000元），即洛陽代價約48.73%，於二零零七年二月一日存入北京產權交易所作為定金；及
- (3) 洛陽代價結欠人民幣11,680,000元（相當於約港幣港幣11,680,000元），即洛陽代價約43.77%，於達成下列洛陽結欠付款條件後五個營業日內，以現金向洛陽賣方支付：
 - (a) 洛陽賣方轉調洛陽中國公司之僱員；
 - (b) 就改變洛陽中國公司股權及業務性質而在有關中國註冊機關完成所需註冊程序；及
 - (c) 就改變可轉讓土地之土地使用性質而獲取國有土地使用權證。

上述條件(a)及(c)尚未於本公佈日期達成。上述條件(b)已於二零零七年二月十三日完成。

上述就洛陽代價之全部定金合共人民幣15,000,000元，已於北京產權交易所於二零零七年二月七日發出產權交易憑證後五個營業日內，於二零零七年二月九日發放予洛陽賣方，有關資金由本集團內部資源撥資。洛陽代價結欠擬由本集團內部資源提供資金。

董事確認洛陽代價經洛陽賣方及中實按公平磋商原則而釐訂，並參考獨立第三方估值師應用重置成本法所評估洛陽中國公司於二零零六年六月三十日資產淨值約人民幣26,678,900元（相當於約港幣26,678,900元）而計算。

根據洛陽收購協議，除洛陽代價外須由中實支付之其他款項或承擔之責任

洛陽債務

中實須於洛陽結欠付款條件達成之日三個月內，不計息償還洛陽中國公司欠付洛陽賣方之洛陽債務人民幣2,994,779.1元（相當於約港幣2,994,779.1元）。於本公佈日期，由於尚未達成洛陽結欠付款條件，中實並無就洛陽債務支付款項。按本集團計劃，洛陽債務之還款，將由其內部資源撥付。

洛陽收購事項之條件

根據洛陽股權轉讓協議，洛陽銷售股權之轉讓須待以下各項達成後方可作實：

- (i) 洛陽賣方已完成有關洛陽銷售股權公開競投之一切程序，洛陽賣方已取得所有內部批准及相關國有資產管理局發出之所有批准及授權，且相關之資產估值報告亦已呈交相關政府機關；及
- (ii) 中實已就洛陽收購事項取得所有相關批准及授權。

於二零零七年二月十三日，以上各項條件均已經達成，並已於二零零七年二月十三日發出新洛陽中國公司之新營業執照。

然而，本公司中國法律顧問意見認為，由於洛陽結欠付款條件並未達成，而洛陽代價結欠並未支付予洛陽賣方，洛陽收購事項將不會被視為已完成。

完成洛陽收購事項

如洛陽賣方及中實確認，洛陽收購事項將僅於本公司獲取獨立股東批准洛陽收購事項始能完成。儘管洛陽代價結欠須待達成結欠付款條件後支付，新營業執照以洛陽城南中儲物流有限公司之新名義發行，而洛陽中國公司之經濟性質，已由國營改為有限責任公司（「新洛陽中國公司」）。

除如上述北京產權交易所發出產權交易憑證以及在中國有關工商部門完成有關改變洛陽銷售股權之註冊程序外，根據洛陽收購協議之條款完成洛陽收購事項概無須取得中國政府／監管機關之批准。

新洛陽中國公司將於完成洛陽收購事項後成為本公司之間接全資附屬公司。新洛陽中國公司將於完成洛陽收購事項後，在中實之賬目中以附屬公司形式入賬。中實之綜合賬目繼於完成洛陽收購事項後以附屬公司入賬，並在本公司之綜合賬目中綜合入賬。

購回洛陽銷售股權

洛陽收購事項構成(i)本公司根據上市規則第14章之須予披露交易及(ii)本公司根據上市規則第14A章之關連交易，須遵守申報、公告規定並取得獨立股東之批准。

中實已根據中國適用法規獲取新洛陽中國公司之新營業執照。由於洛陽結欠付款條件並未全部達成，且並未向洛陽賣方支付洛陽代價結欠，洛陽收購事項將不會被視為完成。

中實與洛陽賣方於二零零七年一月二十九日訂立洛陽補充協議，據此（其中包括），倘未能於即將舉行之股東特別大會上就洛陽收購事項取得獨立股東批准，則洛陽賣方將(a)向中實按洛陽代價購回洛陽銷售股權；及(b)向中實退回洛陽債務（以已償還之金額為限）。

誠通香港之擔保

根據中實、洛陽賣方及誠通香港（本公司之控股股東（定義見上市規則）World Gain之控股公司）於二零零七年一月二十九日訂立之保證擔保合同，誠通香港須擔保中實支付洛陽代價結欠人民幣11,680,000元（相當於約港幣11,680,000元），即洛陽代價約43.77%。倘中實未能根據洛陽收購協議支付洛陽代價結欠，誠通香港將於接獲洛陽賣方就此要求付款之書面要求後十個營業日內支付洛陽代價結欠。部份洛陽代價結欠人民幣15,000,000元，已於二零零七年二月九日由中實向洛陽賣方支付。洛陽代價結欠人民幣11,680,000元（相當於約港幣11,680,000元）將於達成結欠付款條件後五個營業日內向洛陽賣方支付。

誠通香港為World Gain之控股公司，而World Gain為本公司之控股股東（定義見上市規則），因此，誠通香港為本公司之關連人士。儘管誠通香港為本公司之關連人士，然而，誠通香港就中實（本公司擁有70%權益之附屬公司）支付洛陽代價結欠之責任所作出之上述擔保條款獲全面豁免遵守上市規則第14A章項下之申報、公佈及獨立股東批准規定，乃因其條款對本集團較優（誠通香港不會就其可能支付之款項而收取利息），且不會就提供上述擔保而授出有關本集團資產之任何抵押。

洛陽收購協議之其他主要條款

根據洛陽補充協議及洛陽第二補充協議，洛陽賣方將負責申請更改洛陽中國公司所使用土地之土地用途類別，由劃撥土地改為出讓土地。洛陽賣方進一步擔保，將為洛陽中國公司取得有關該幅土地之國有土地使用權證（土地使用類別須已由劃撥土地改為出讓土地）。就該等變動應支付之相關土地溢價由洛陽賣方承擔，而有關更改之相關估值成本及應付稅項將由洛陽賣方及中實平均攤分。倘洛陽賣方未能如上述所述支付相關之應付土地出讓金及為洛陽中國公司取得國有土地使用權證，則中實有權終止洛陽收購協議，並就違約行為要求洛陽賣方支付洛陽代價之5%以及向中實退還洛陽債務（以須退還者為限）。倘中實於上述情況下未有行使其權力終止洛陽收購事項，則中實有權要求洛陽賣方向中實或新洛陽中國公司支付相關土地出讓金。於本公佈日期，上述領取國有土地使用權證一事仍有待處理。

洛陽賣方已同意，就以下事宜向中實或新洛陽中國公司作出彌償：

- (a) 洛陽中國公司因相關中國機關就轉讓有關若干前已轉讓予第三方之劃撥土地之土地使用權而施加之任何行政罰款而蒙受之一切損失。上述劃撥土地並不構成洛陽土地之任何部分。
- (b) 中實或新洛陽中國公司因(a)就興建若干洛陽中國公司與第三方聯合開發之物業及有關物業竣工取得該等物業之房屋所有權證向相關中國機關呈交相關申請及取得相關證書中可能出現之任何遺漏；及(b)洛陽中國公司與第三方之間之任何金錢爭議而蒙受之所有損失。上述物業不再為洛陽中國公司之物業，亦不構成洛陽土地之任何部分。據本公司根據代其本身對洛陽中國公司所進行之盡職審查後理解，上述洛陽中國公司與第三方之間之金錢爭議乃與第三方因洛陽中國公司與第三方聯合開發之若干物業之土地界限不清而拒絕向洛陽中國公司支付一筆為數約人民幣50,000元之款項。
- (c) 中實或新洛陽中國公司因洛陽中國公司與一名第三方承讓人就該第三方承讓人就轉讓若干物業（該等物業並不構成洛陽土地之任何部分）向洛陽中國公司支付之人民幣1,955,757.96元代價中若干部分產生之爭議而蒙受之所有損失。該筆款項應已但尚未由洛陽中國公司向相關中國機關支付。
- (d) 中實或新洛陽中國公司因洛陽賣方無法於洛陽收購事項完成前達成下列事項而可能蒙受之所有損失：
 - (i) 取得洛陽中國公司興建之物業之相關建設工程批准及房屋所有權證
 - (ii) 取得以洛陽中國公司名義登記之相關房屋所有權證（該等房屋所有權證原先以洛陽中國公司之前稱名義登記）
 - (iii) 註銷洛陽中國公司已拆卸之物業之相關房屋所有權登記
- (e) 中實或新洛陽中國公司因洛陽賣方未能於洛陽收購事項完成前令有關洛陽中國公司若干物業之關閉令獲得解除而可能蒙受之所有損失。

於洛陽收購事項完成前，上述查封已解除。

洛陽賣方已同意，於洛陽收購事項完成前向中實提供確認一條建於洛陽土地上之鐵路業權之證明文件。洛陽賣方已同意，就中實或新洛陽中國公司可能因該鐵路之業權而蒙受之所有損失，向中實或新洛陽中國公司作出彌償。

洛陽收購協議之訂約方已協定，於二零零六年六月三十日起至營業登記更改完成日期止期間，洛陽賣方將有權並須承擔洛陽中國公司之盈虧。

有關洛陽中國公司之資料

洛陽中國公司為於中國成立之國有企業，緊接洛陽收購事項完成前之註冊資本為人民幣4,200,000元，全部均由洛陽賣方擁有。

洛陽公司之主要業務為：(a)管理國家於貯存及運輸方面之資產；(b)國際及國內貨運代理業務；(c)物料配送；及(d)物流。

洛陽中國公司擁有洛陽土地，而洛陽土地包括位於中國河南省洛陽市之一幅劃撥土地，連同建於其上之樓宇，地盤面積約為80,000平方米，現時用作工業用途，並已取得有關該幅土地之國有土地使用權證。

該幅土地現時劃作商業用途，且可向相關中國機關申請將其用途由工業改為商業用途。於該幅土地之用途有任何改變前，該幅土地將繼續用作工業用途。

於二零零六年六月三十日，洛陽中國公司之經審核資產總值約為人民幣8,123,300元（相當於約港幣8,123,300元）。

根據一名獨立第三方估值師進行之估值，於二零零六年六月三十日，洛陽中國公司之資產淨值估值約為人民幣26,678,900元（相當於港幣26,678,900元）。

以洛陽中國公司根據中國公認會計原則編製之財務資料為基準，洛陽中國公司緊接洛陽收購協議日期前兩個財政年度之虧損淨額（扣除稅項及非經常性項目前及後）如下：

	截至二零零四年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (經審核)	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 人民幣千元 (未經審核)
扣除稅項及非經常性項目前（虧損）淨額	(268)	(2,998)
扣除稅項及非經常性項目後（虧損）淨額	(268)	(2,998)

有關洛陽中國公司之風險

本集團確定有關洛陽中國公司之主要風險如下：

- (a) 洛陽中國公司曾向第三方轉讓若干劃撥土地。
- (b) 相關中國機關就洛陽中國公司與第三方共同開發之若干物業之興建及竣工所發出之相關證書以及該等物業之房屋所有權證並未獲發。
- (c) 洛陽中國公司與第三方曾發生有關若干之前由洛陽中國公司及第三方開發且並不構成洛陽土地之任何部份的爭議。據本公司根據代其本身對洛陽中國公司所進行之盡職審查後理解，上述爭議乃與第三方因有關物業之土地界限不清而拒絕向洛陽中國公司支付一筆為數約人民幣50,000元之款項。
- (d) 洛陽中國公司與第三方承讓人曾因第三方承讓人就轉讓若干並不構成洛陽土地之物業向洛陽中國公司支付代價人民幣1,955,757.96元之部份款項發生糾紛，有關款項為洛陽中國公司應付但未付予相關中國機關。
- (e) 洛陽中國公司未能：
 - (i) 取得洛陽中國公司興建之物業之相關建設工程批准及房屋所有權證；
 - (ii) 取得以洛陽中國公司名義登記之相關房屋所有權證（該等房屋所有權證原先以洛陽中國公司之前稱名義登記）；及
 - (iii) 註銷洛陽中國公司已拆卸之物業之相關房屋所有權登記。
- (f) 洛陽中國公司若刊物業之前已被查封。

洛陽賣方已同意彌償中實或新洛陽中國公司就上述事宜可能令中實或新洛陽中國公司蒙受之所有損失，詳情載於上文「洛陽收購協議之其他主要條款」一段。

進行收購事項之理由及裨益

截至二零零五年十二月三十一日止財政年度，本集團完成於北京之住宅發展項目，並完成銷售該項目之住宅單位，物業發展業務勢頭良好。誠如本公司日期為二零零六年六月二十日及二十一日之公佈所述，於二零零六年下半年，本集團通過收購昌和國際有限公司，收購位於中國浙江省杭州市一幅土地之間接權益。收購事項將增加本集團之土地儲備，符合本集團進一步發展其中國物業發展業務之政策，長遠而言對本集團有利。待相關中國政府機關批准後，西安物業項目計劃開發為商品房項目。洛陽土地現時用作物流中心之工業用途，並已劃定作商業用途。洛陽土地是否將改作商業用途，以及如是更改之確實時間及更改而成為之具體商業用為何，均取決於若干因素，包括（但不限於）市況、市場需求以及中國政府當時施行之物業開發政策。

董事認為，各收購事項之條款屬公平合理，符合股東之整體利益。

上市規則之規定

西安賣方與洛陽賣方各自均為誠通控股之附屬公司，故根據上市規則為本公司之關連人士。

西安收購事項及洛陽收購事項共同構成(i)本公司根據上市規則第14章之須予披露交易及(ii)本公司根據上市規則第14A章之關連交易，須遵守申報、公告規定並取得獨立股東之批准。

西安賣方及洛陽賣方以及彼等各自之聯繫人士均須於股東特別大會上就批准收購事項一事放棄投票。西安賣方及洛陽賣方已各自確認，於本公佈日期，彼等及其聯繫人士（World Gain除外）概無持有任何股份。

一般資料

本集團之主要業務為在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業務。

本公司將成立獨立董事委員會（僅將包括獨立非執行董事），以於考慮獨立財務顧問之推薦意見後就洛陽收購事項及西安收購事項各自之條款是否公平合理以及該等收購事項各自是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並建議獨立股東如何投票。

就此而言，本公司將委任獨立財務顧問，以就洛陽收購事項及西安收購事項各自之條款是否公平合理以及該等收購事項各自是否符合本公司及股東整體利益向獨立董事委員會及獨立股東提供意見，並建議獨立股東如何投票。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發一份有關收購事項之通函，當中載有洛陽收購事項及西安收購事項各自之詳情、獨立董事委員會之意見及推薦建議及獨立財務顧問致獨立董事委員會及獨立股東之函件，連同召開股東特別大會之通告。

於本公佈內，除上文或（視乎情況而定）文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	洛陽收購事項及西安收購事項之統稱
「聯繫人士」	指	具有上市規則第1及14A章賦予之涵義
「北京草埔」	指	北京草埔園林綠化工程有限公司，向西安48%股權持有人收購西安中國公司48%權益而成為該等權益之新擁有人
「董事會」	指	董事會
「北京產權交易所」	指	北京產權交易所
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，本公司之最終控股公司
「誠通香港」	指	中國誠通香港有限公司，本公司控股股東（定義見上市規則）World Gain之控股公司
「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
「保證擔保合同」	指	中實、洛陽賣方與誠通香港訂立日期為二零零七年一月二十九日之保證擔保合同，據此，誠通香港就中實支付洛陽代價結欠作出擔保
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其不時之附屬公司
「股東特別大會」	指	本公司將予舉行及召開之股東特別大會，以考慮（其中包括）收購事項
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	就收購事項而言，洛陽賣方及西安賣方及其各自之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
「洛陽收購事項」	指	根據洛陽收購協議收購洛陽銷售股權
「洛陽收購協議」	指	洛陽股權轉讓協議、洛陽補充協議及洛陽第二補充協議之統稱
「洛陽結欠付款條件」	指	洛陽代價結欠之付款條件，詳情載於本公佈「洛陽銷售股權之代價及付款條款」一段
「洛陽代價」	指	中實須就洛陽收購事項支付之代價
「洛陽代價結欠」	指	須於洛陽結欠付款條件達成後5個營業日內支付予洛陽賣方之洛陽代價結欠，金額為人民幣11,680,000元（相當於約港幣11,680,000元）
「洛陽股權轉讓協議」	指	洛陽賣方與中實就洛陽收購事項而訂立日期為二零零七年一月二十九日之股權轉讓協議
「洛陽債務」	指	洛陽中國公司欠負洛陽賣方之本金人民幣2,994,779.1元（相當於約港幣2,994,779.1元），不計息
「洛陽土地」	指	位於中國河南省洛陽市之一幅劃撥土地，連同建於其上之樓宇，地盤面積約為80,000平方米
「洛陽中國公司」	指	洛陽關林中儲物流中心，於中國成立之國有企業，於緊接洛陽收購事項完成前由洛陽賣方全資擁有
「洛陽銷售股權」	指	洛陽中國公司全部註冊資本

「洛陽補充協議」	指	洛陽賣方與中實就洛陽收購事項而訂立日期為二零零七年一月二十九日之補充協議
「洛陽第二補充協議」	指	洛陽賣方及中實就洛陽收購事項而於二零零七年三月十五日訂立之第二補充協議
「洛陽賣方」	指	中國新元資產管理公司，洛陽中國公司全部註冊資本之擁有人，為本公司之同系附屬公司，由誠通控股全資實益擁有
「新洛陽中國公司」	指	具有本公佈「洛陽收購事項之完成」一段所賦予之涵義
「中國」	指	中華人民共和國，就本公佈而言不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「股份」	指	本公司股本中每股面值港幣0.10元之普通股
「股東」	指	本公司之股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「第三方」	指	洛陽世祺房地產置業有限公司，於中國成立之公司
「World Gain」	指	本公司控股股東（定義見上市規則）World Gain Holdings Limited
「西安收購事項」	指	根據西安收購協議收購西安銷售股權
「西安收購協議」	指	西安股權轉讓協議、西安承諾函及西安補充協議之統稱
「西安代價」	指	中實須就西安收購事項而支付之代價
「西安股權轉讓協議」	指	西安賣方與中實就西安收購事項而訂立日期為二零零七年一月十五日之股權轉讓協議
「西安承諾函」	指	西安賣方、中實與西安48%股權擁有人就西安收購事項而訂立日期為二零零七年一月十一日之承諾函
「西安尚未償還貸款」	指	西安中國公司於二零零六年十二月三十一日欠負西安賣方之本金總額人民幣26,000,000元（相當於約港幣26,000,000元）
「西安中國公司」	指	西安富祥房地產開發有限公司，於中國成立之有限公司，於西安股權轉讓協議訂立日期由西安賣方與西安48%股權擁有人分別擁有52%及其餘48%權益
「西安物業開發協議」	指	西安賣方與西安48%股權擁有人就（其中包括）開發西安物業項目而訂立日期為二零零四年七月十九日之物業開發協議
「西安物業項目」	指	稱為或將稱為堤柳花園之商品房物業開發項目，位於中國陝西省西安市，將由西安中國公司開發
「西安銷售股權」	指	西安中國公司52%註冊資本
「西安補充協議」	指	西安賣方、中實及北京草埔於二零零七年三月十五日訂立之補充協議
「西安賣方」	指	嘉成企業發展有限公司，擁有西安中國公司52%註冊資本，為本公司之同系附屬公司，誠通控股實益擁有該公司約97.01%
「西安48%股權擁有人」	指	陝西銀信西部投資開發有限公司，於西安收購協議訂立日期擁有西安中國公司48%權益
「中實」	指	中實投資有限責任公司，本公司擁有70%權益之附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「%」	指	百分比

除非文義另有所指，人民幣乃按人民幣1元兌港幣1元之兌換率換算，該兌換率僅供參考，並非代表任何人民幣或港幣金額已經或可按上述兌換率或任何其他兌換率兌換。

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鄭志強先生、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
董事總經理
張國通

香港，二零零七年三月二十二日