

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。



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

茲提述本公司日期為二零零七年一月九日關於(其中包括)收購事項之公佈。繼發表該公佈後，董事會欣然宣佈，本公司透過全資附屬公司向本公司一名關連人士購入其於中實註冊資本中之30%權益，並已於二零零七年三月二十七日訂立一項正式協議。該協議之主要條款及條件載於本公佈內。

根據上市規則第14章，收購事項構成本公司之主要交易。鑑於賣方乃本公司一間附屬公司之主要股東，根據上市規則第14章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守關於申報、公佈及獨立股東批准之規定。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有收購事項之詳情及上市規則內適用規則所訂明之其他資料，連同為考慮並酌情批准收購事項而召開之股東特別大會之通告。

主要及關連交易：

繼發表該公佈後，董事會欣然宣佈，買方(乃本公司之全資附屬公司)已於二零零七年三月二十七日就收購事項與賣方訂立收購協議。收購協議之主要條款及條件載述如下：

收購協議

- 日期
二零零七年三月二十七日
- 訂約方
賣方：北京興合動力投資管理有限公司，其擁有中實註冊資本之30%權益，主要從事投資控股。
買方：中國誠通地產集團有限公司，乃本公司之全資附屬公司
- 所收購之資產
銷售股權，即中實註冊資本中之30%權益。
- 代價及付款條款
在下文第7段「代價之調整」所述調整之規限下，買方就收購事項應付予賣方之代價為人民幣24,000,000元(相當於24,000,000港元)(「代價」)，並將以內部資源中之現金支付，而主要付款條款如下：
 - 人民幣16,800,000元(相當於16,800,000港元)(即代價之70%)(「首次付項」)須於簽訂收購協議當日起計7日內(即二零零七年四月二日或之前)支付；及
 - 按代價毋須調整之基準，人民幣7,200,000元(相當於7,200,000港元)(即代價之30%)(「第二次付項」)須於發佈中實經審核賬目當日起計45日內(「第二次付款日期」)支付。董事確認，代價乃經收購協議各訂約方按公平原則釐定，並已參考中實之註冊資本人民幣80,000,000元。賣方就銷售股權產生之成本原為人民幣24,000,000元，即其對中實註冊資本之出資。
- 收購事項之條件
收購事項須待以下條件於收購協議當日起計6個月內(或各訂約方可能協定之較後日期)(「最後完成日期」)達成(或獲買方豁免)後，方告完成：
 - 獨立股東於本公司股東特別大會上通過批准及授權收購事項、以及收購協議之條款及條件；
 - 賣方根據中國適用法例及規例就收購事項及收購協議向中國有關審批機關取得一切所需批文；
 - 買方對銷售股權盡職審查的結果滿意；及
 - 中國法律執業律師行對銷售股權之所有權、以及收購事項及收購協議項下各交易之合法性及有效性作出法律意見(以買方滿意之形式及內容)。買方可於最後完成日期或之前豁免上述任何條件(惟上述第(1)及第(2)項條件必須達成及不得豁免)。
倘上述任何條件未能於最後完成日期或之前達成或(視情況而定)獲買方豁免，則買方可向賣方發出通知書終止收購協議，在此情況下，上文第4(a)段所述之首次付款須於上述通知書所指明之付款日期或之前退還予買方。
- 收購事項之完成
收購事項將於上文第5段所載之條件達成或(視情況而定)獲豁免(惟上文第5(1)及(2)項條件必須達成及不得豁免)當日起計14個營業日內完成。
中實將於收購事項完成後成為本公司擁有100%權益之間接附屬公司。
- 代價之調整
賣方及買方將共同促使負責審核中實經審核賬目之核數師向各訂約方提供中實經審核賬目。倘中實經審核賬目所示之除稅後溢利後並非人民幣40,000,000元，則代價將予以調整。
倘根據中實經審核賬目：
 - 除稅後溢利之數額相等於人民幣40,000,000元，則代價將不予調整；

(b) 除稅後溢利之數額多於人民幣40,000,000元，則代價將按下列方式向上調整：

$$A = B \times 30\%$$

據此：

A = 將對代價作出之上調數額（以人民幣為單位）

B = 除稅後溢利超出人民幣40,000,000元之數額，惟倘多出之數額超過人民幣10,000,000元，該多出之數額將被視作人民幣10,000,000元

(c) 除稅後溢利之數額少於人民幣40,000,000元或出現除稅後虧損，則代價將按下列方式作出調整：

$$C = D \times 30\%$$

據此：

C = 將對代價作出之下調數額（以人民幣為單位），在任何情況下，均不得為負數

D = (aa) 人民幣40,000,000元（如並無出現除稅後溢利或虧損）；或

(bb) 人民幣40,000,000元與中實經審核賬目所示之除稅後溢利兩者之間的差額（如除稅後溢利少於人民幣40,000,000元）；或

(cc) 除稅後虧損之數額（以正數計）加上人民幣40,000,000元（如出現除稅後虧損）

買方須於第二次付款日期向賣方支付需要對代價作出之上調數額，而上調金額最高為人民幣3,000,000元。經考慮上調之最高金額後，代價（經調整）之最高金額應為人民幣27,000,000元。

倘將對代價作出之下調數額：

(a) 相等於第二次付款，則買方毋須於第二次付款日期向賣方作出第二次付款；

(b) 少於第二次付款之數額，則第二次付款將按相當於下調數額之金額減少，並僅須於第二次付款日期支付作出有關扣除後之餘下金額；及

(c) 多於第二次付款之數額，則買方毋須於第二次付款日期支付第二次付款，取而代之，賣方須於第二次付款日期向買方支付一筆相當於下調數額超出第二次付款數額之金額。

8. 中實之資料

中實之主要業務為物業發展及投資管理。中實乃位於中國北京西城區百萬莊大街9號及11號、名為融城之商住發展項目之發展商。

於二零零六年六月三十日，中實30%權益應佔中實之未經審核資產總值約為51,513,000港元。根據中實按照香港公認會計原則編製之財務資料（乃摘錄自本公司截至二零零五年十二月三十一日止年度之已刊發經審核綜合財務報表，以及中實截至二零零六年十二月三十一日止財政年度之未經審核財務報表），中實於截至二零零六年十二月三十一日止兩個年度之計及稅項及特殊項目之前及之後之未經審核純利如下：

	截至二零零五年 十二月三十一日 止年度 千港元 經審核	截至二零零六年 十二月三十一日 止年度 千港元 未經審核
計及稅項及特殊項目之前的純利	8,219	55,636
計及稅項及特殊項目之後的純利	4,762	37,276

9. 收購事項之理由及得益

董事認為，收購事項有助本集團利用中實於中國物業發展市場之專業知識及經驗，並以中實作為本集團進一步拓展中國物業發展業務之橋樑。

董事相信，收購事項之條款誠屬公平合理，亦符合股東之整體利益。

10. 上市規則之規定

根據上市規則，收購事項構成本公司之主要交易。鑑於賣方乃本公司一間附屬公司之主要股東（亦即中實註冊資本中30%權益之擁有人），根據上市規則第14A章，收購事項亦構成本公司之關連交易，並須遵守關於申報、公佈及獨立股東批准之規定。

賣方及其聯繫人士須於本公司為批准收購事項及其他事項（如有）而召開之股東特別大會上就將予提呈之決議案放棄投票。據董事所深知，賣方及其聯繫人士於本公佈日期概無持有任何本公司股份。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有收購建議之詳情及上市規則內適用規則所訂明之其他資料，連同為考慮並酌情批准收購事項而召開之股東特別大會之通告。

一般資料

本集團之主要業務為於香港及中國從事物業投資、物業發展、買賣及生產水泥及投資控股。

本公司將成立獨立董事委員會（將僅包括獨立非執行董事），以就收購事項之條款是否公平合理、以及收購事項是否符合本公司及股東整體利益向獨立股東提供意見，並於考慮獨立財務顧問之推薦意見後就應如何投票向獨立股東提供意見。

就此，本公司將委聘獨立財務顧問，以便就收購事項之條款是否公平合理、以及收購事項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，並就應如何投票向有關獨立股東提供意見。

本公司將於實際可行情況下盡快向股東寄發通函，當中載有收購事項之詳情、獨立董事委員會之意見及推薦意見、以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。

釋義

除以於上文界定或（視情況而定）文義另有所指外，於本公佈內，下列詞彙具有以下涵義：

「收購事項」	指	本集團根據收購協議之條款及條件對銷售股權作出之收購建議
「收購協議」	指	賣方與買方於二零零七年三月二十七日所訂立之有條件協議
「該公佈」	指	本公司於二零零七年一月九日就（其中包括）收購事項所刊發之公佈
「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
「董事」	指	本公司董事

「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立股東」	指	本公司股東（賣方及其聯繫人士除外）
「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	中國誠通地產集團有限公司，本公司之全資附屬公司，乃名列於收購協議之買方
「銷售股權」	指	賣方於收購協議日期在中實註冊資本所擁有之30%權益
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「賣方」	指	北京興合動力投資管理有限公司，銷售股權之擁有人，乃名列於收購協議之賣方
「中實」	指	中實投資有限責任公司，於緊接簽訂收購協議前，乃本公司擁有70%權益之附屬公司
「中實經審核賬目」	指	將由中實就位於中國北京、名為融城之物業發展項目而編製之財務報表，當中包含截至二零零七年十二月三十一日止期間之損益賬及於二零零七年十二月三十一日之資產負債表，均須根據中國公認會計原則及收購協議所載之其他基準編製，並須經由一間獲買方及賣方協定之中國核數師進行審核

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
張國通
董事總經理

香港，二零零七年三月二十七日