

香港交易及結算所有限公司及香港聯合交易所有限公司對本公告的內容概不負責，對其準確性或完整性亦不發表任何聲明，並明確表示，概不對因本公告全部或任何部分內容而產生或因倚賴該等內容而引致的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－ 售後回租安排

##### 售後回租安排

於二零二三年五月二十九日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與承租人訂立售後回租協議，據此，誠通融資租賃將向承租人購買租賃資產，並將租賃資產回租予承租人，租賃期為三(3)年，惟可根據售後回租協議的條款及條件提早終止。

##### 上市規則的涵義

由於有關售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，售後回租安排構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)於售後回租安排中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以供批准售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，本公司根據上市規則第14.44條可以股東書面批准取代舉行股東大會。本公司已就售後回租安排取得本公司控股股東(定義見上市規則)中國誠通香港有限公司(持有本公司3,169,656,217股已發行股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約53.14%)的股東書面批准。故此，本公司將不會召開股東大會以供批准售後回租安排。

一份載有(其中包括)(i)有關售後回租安排的資料；及(ii)上市規則所規定其他資料的通函將於二零二三年六月十九日或之前(即本公告刊發後15個營業日內)寄發予股東。

於二零二三年五月二十九日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與承租人就售後回租安排訂立售後回租協議，其主要條款載列如下。

## **售後回租安排**

### **售後回租協議日期**

二零二三年五月二十九日

### **訂約方**

出租人： 誠通融資租賃

承租人： 承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)承租人由擔保人全資擁有，並由莆田市國有資產監督管理委員會間接全資擁有；及(ii)承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)承租人主要從事港口碼頭基礎設施投資建設及倉庫物流服務業務。

## 主體事項

待達致售後回租協議所載條件(包括但不限於承租人提供證明其擁有租賃資產之所有必要文件或資料、承租人就售後回租安排取得所有必需的批准、承租人支付保證金(如下文所載)以及簽訂相關擔保協議且協議生效)後，誠通融資租賃將按人民幣1億5,000萬元(相當於港幣1億6,650萬元)的總購買價格自承租人購買租賃資產，而租賃資產將回租予承租人，租賃期自誠通融資租賃就租賃資產支付相關購買價格相關日期起計為期三(3)年，惟可根據售後回租協議之條款及條件提早終止。

倘售後回租協議之任何條件於二零二三年六月二十九日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止有關售後回租協議。

## 購買價格

租賃資產的購買價格乃由誠通融資租賃與承租人經參考由一名獨立中國估值師以成本法評估的租賃資產於二零二三年五月二十日的評估值約人民幣1億7,040萬元(相當於約港幣1億8,914萬元)後協定。租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

購買價格將以本集團的一般營運資金撥付。

## 法定所有權

誠通融資租賃於租賃期內擁有租賃資產的法定所有權。

## 租賃付款

於租賃期內，租賃付款總額估計約人民幣1億6,092萬元(相當於約港幣1億7,862萬元)應由承租人於租賃期內按每六個月分六(6)期支付予誠通融資租賃。

租賃付款總額指租賃本金金額(即誠通融資租賃將支付的購買價格總額)與租賃利息之總和，租賃利息乃按當時未償還租賃本金金額按浮動利率計算所得，而該浮動利率將按不時之LPR加以固定溢價釐定。

租賃利率將於每年一月一日進行檢討。倘LPR有變，租賃利率將調整至新LPR加以上述固定溢價之利率，惟倘承租人有逾期租賃付款且未支付所有逾期付款及違約賠償金，則於LPR下調時將應用的利率將不予調整。

## **服務費**

承租人應於租賃期開始日期後五個營業日內向誠通融資租賃支付一次性服務費人民幣450萬元(相當於約港幣500萬元)(「**服務費**」)。服務費不可退還。

售後回租安排的適用利率(包括適用LPR及溢價)及服務費乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已計及多項因素(如租賃本金的金額、租賃期、本集團經考慮租賃利息金額及服務費達致的整體回報率、現行市況及LPR變動)。

## **承租人回購租賃資產的權利**

待承租人已根據售後回租協議的條款向誠通融資租賃支付所有租賃付款及其他應付款項(如有)後，承租人有權以人民幣1.00元整的象徵式代價回購售後回租協議項下的租賃資產。

## **增信措施**

視乎售後回租安排相關的整體風險情況，誠通融資租賃將按逐個項目基準要求提供適當增信措施，諸如支付保證金及提供企業擔保，以保障其作為出租人的權益。誠通融資租賃將不時監察(其中包括)承租人及擔保提供者的財務狀況，且可能於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供額外擔保。

## **保證金**

承租人同意支付合共人民幣300萬元(相當於港幣333萬元)作為其履行售後回租協議項下義務之保證金。保證金之金額乃經評估承租人的背景及信用等情況後釐定。

倘承租人未能完全履行售後回租安排項下之任何義務，則誠通融資租賃有權按以下次序將保證金用於抵銷向其結欠之任何金額：違約賠償金、其他應付款項(包括但不限於損害賠償(如有)、未付及預期租賃付款及回購價格)。倘承租人已完全履行其於售後回租安排項下之所有義務，則誠通融資租賃須於承租人出示保證金收據時向其退還保證金。

## **擔保**

擔保人已提供以誠通融資租賃為受益人的擔保，作為承租人根據售後回租協議所有應付款項(包括但不限於違約賠償金、未付及預期租賃付款以及其他應付款項)的抵押。該擔保為不可撤回的持續擔保。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人由莆田市國有資產監督管理委員會全資擁有；(ii)擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人主要從事鐵路及港口投資，木材、煤炭及化工品貿易以及房地產及基礎設施開發及建設業務。

## **訂立售後回租安排的理由及裨益**

本集團主要從事租賃、大宗商品貿易、物業發展及投資、海上旅遊服務和酒店業務。本集團的租賃業務主要透過誠通融資租賃(作為其主營業務)進行。

售後回租安排乃於誠通融資租賃的一般及日常業務過程中訂立，並預期誠通融資租賃將賺取約人民幣1,542萬元(相當於約港幣1,712萬元)的收入，即(i)服務費及(ii)售後回租安排下估計租賃付款總額與租賃資產的購買價格兩者間差額之總額。

董事認為，售後回租安排的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

## **上市規則的涵義**

由於有關售後回租安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，售後回租安排構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，概無股東或其任何緊密聯繫人(定義見上市規則)於售後回租安排中擁有重大權益。因此，倘本公司召開股東大會以供批准售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，本公司根據上市規則第14.44條可以股東書面批准取代舉行股東大會。本公司已就售後回租安排取得本公司控股股東(定義見上市規則)中國誠通香港有限公司(持有本公司3,169,656,217股已發行股份，佔本公司於本公告日期已發行股本約53.14%)的股東書面批准。故此，本公司將不會召開股東大會以供批准售後回租安排。

一份載有(其中包括)(i)有關售後回租安排的資料；及(ii)上市規則所規定其他資料的通函將於二零二三年六月十九日或之前(即本公告刊發後15個營業日內)寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞匯具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「誠通融資租賃」	指	誠通融資租賃有限公司，一間於中國成立的有限公司，為本公司間接全資附屬公司
「本公司」	指	中國誠通發展集團有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，其股份於聯交所主板上市
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	本公司及其於本公告日期的附屬公司
「擔保人」	指	莆田市國有資產投資集團有限責任公司，一間於中國成立的國營有限公司

「港幣」	指	港元，香港法定貨幣
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	獨立於本公司及其關連人士(具有上市規則賦予的涵義)的第三方
「租賃期」	指	售後回租協議項下的租賃期
「租賃資產」	指	若干給排水輔助設備、防火消防設備、配電設備等
「承租人」	指	莆田市涵江區興化灣港口開發有限公司，一間於中國成立的國營有限公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「LPR」	指	中國人民銀行轄下機關－全國銀行間同業拆借中心公佈的一(1)年期貸款市場報價利率
「中國」	指	中華人民共和國，及就本公告而言，不包括香港、中華人民共和國澳門特別行政區及台灣
「購買價格」	指	誠通融資租賃向承租人購買租賃資產應付的代價
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「售後回租協議」	指	誠通融資租賃與承租人就租賃資產簽訂日期為二零二三年五月二十九日的下列兩(2)套協議的統稱：  (1) 回租物品轉讓協議；及  (2) 融資租賃協議(售後回租)

「售後回租安排」	指	誠通融資租賃根據售後回租協議的條款自承租人購買租賃資產及將租賃資產回租予承租人
「股東」	指	本公司股東
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「%」	指	百分比

於本公告內，僅供說明用途，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌港幣1.11元的匯率換算為港元。採用該匯率(如適用)乃僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已按該匯率或任何其他匯率兌換，或根本未有兌換。

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
主席  
張斌

香港，二零二三年五月二十九日

於本公告日期，執行董事為張斌先生、楊田洲先生及顧洪林先生；及獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。