

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，概不就因本公告全部或任何部份內容而產生或因依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 — 出售目標公司全部股權

##### 股權轉讓

董事會謹此公佈，於二零二零年五月五日交易時段後，本公司與買方訂立股權轉讓協議，據此，本公司有條件同意轉讓及買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本，代價為人民幣241,185,500元（相當於約港幣265,304,000元）。

於股權轉讓協議日期，本公司透過目標公司擁有大豐海港約66.67%權益。於股權轉讓完成後，本公司將不再擁有目標集團任何股權。

##### 上市規則的涵義

由於有關股權轉讓的最高百分比率（定義見上市規則）（個別計算時及與對上交易合計時）超過25%但低於75%，股權轉讓構成本公司一項主要交易及因此須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

由於買方為本公司最終控股公司誠通控股的全資附屬公司，根據上市規則買方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章股權轉讓亦構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以審議及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及股權轉讓。

由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及股權轉讓的條款是否公平合理及符合本公司及股東整體利益(於獲取獨立財務顧問的意見後)向獨立股東提供意見。另外，本公司已委聘獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

### 一般事項

由於需要更多時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(1)獨立財務顧問的意見；(2)獨立董事委員會的推薦建議；(3)股權轉讓協議及股權轉讓的詳情；(4)須根據上市規則披露的其他資料；及(5)股東特別大會通告及代表委任表格的通函，預計將於二零二零年六月十日或之前寄發予股東。

## 股權轉讓

董事會謹此公佈，於二零二零年五月五日交易時段後，本公司與買方訂立股權轉讓協議，其主要條款載列如下：

### 日期

二零二零年五月五日

### 訂約方

- (i) 本公司；及
- (ii) 買方。

### 主體事項

受限於股權轉讓協議的條款及條件，本公司有條件同意轉讓及買方有條件同意收購銷售股份，即目標公司全部已發行股本。

## 代價

代價為人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)須由買方按以下方式支付予本公司：

- (1) 人民幣24,118,550元(相當於約港幣26,530,000元)(「首期代價」)，即代價的10%，須由買方於簽訂股權轉讓協議當日起計五(5)個營業日內支付；及
- (2) 人民幣217,066,950元(相當於約港幣238,774,000元)，即代價的90%，須由買方於完成日期支付。

買方須以現金支付代價。代價乃本公司與買方參照估值師使用資產基礎法進行的估值，經公平磋商後按一般商業條款達致。根據該估值，於二零一九年十二月三十一日，目標公司全部股權的估定價值為人民幣241,185,500元(相當於約港幣265,304,000元)。

## 先決條件

股權轉讓協議須待以下所有條件獲達成後，方告完成：

- (1) 本公司已取得完成股權轉讓協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要授權、同意及批准(包括但不限於股東已根據上市規則於股東特別大會上以普通決議案方式批准股權轉讓)且有關授權、同意及批准於完成日期仍具十足效力及效用；
- (2) 買方已取得完成股權轉讓協議及其項下擬進行的交易所需的所有必要授權、同意及批准，且有關授權、同意及批准於完成日期仍具十足效力及效用；
- (3) 目標集團成員公司與本集團(不包括目標集團成員公司)間的所有應付款項已悉數償還或另行結清(包括但不限於買方代表大豐海港向誠通發展貿易悉數償還貸款)；及
- (4) 買方及本公司於股權轉讓協議中所作出的保證、聲明及承諾於所有方面仍然真實、準確及無誤導成分。

倘以上所載任何先決條件於截止日期當日上午九時正前未獲達成或(僅就第(4)項條件而言)豁免，股權轉讓協議(除若干條款外，如保密性、通知及爭議解決)須立即終止，屆時訂約方不再擁有股權轉讓協議項下任何責任及義務(於終止股權轉讓協議前任何先前違反合約責任除外)。

倘股權轉讓協議由於先決條件無法於截止日期之前達成或獲豁免而遭終止，本公司須於截止日期後五(5)個營業日內向買方退還首期代價(不計利息)。

### 過渡期

根據股權轉讓協議，大豐海港於過渡期產生的任何溢利或虧損須由本公司按其於大豐海港的間接股權比例(即約66.67%)承擔或分享。大豐海港於過渡期的溢利或虧損金額將根據大豐海港就過渡期編製的經審核財務資料釐定(「完成賬目」)，有關賬目將自完成日期起計二十(20)個營業日內發佈。

倘目標公司於過渡期內產生虧損(「過渡期虧損」)，則本公司須於完成賬目發佈日期起計十(10)個營業日內向買方的銀行賬戶(或訂約方可能同意的有關其他付款方式)匯入一筆相等於本公司按照其先前於大豐海港的間接股權應佔的過渡期虧損的金額。倘目標公司於過渡期內產生溢利(「過渡期溢利」)，則買方須於完成賬目發佈日期起計十(10)個營業日內向本公司的銀行賬戶(或訂約方可能同意的有關其他付款方式)匯入一筆相等於本公司按照其先前於大豐海港的間接股權應佔的過渡期溢利的金額。

### 完成

待股權轉讓協議所載的所有先決條件獲達成或豁免後，股權轉讓將於完成日期完成。

倘本公司未能於完成日期根據股權轉讓協議履行其有關股權轉讓的完成義務，而股權轉讓協議因此而遭終止，本公司須於終止日期後五(5)個營業日內向買方退還首期代價(不計利息)，並賠償買方合理的經濟損失，上限為人民幣2,000,000元(相當於約港幣2,200,000元)。另一方面，倘買方未能於完成日期根據股權轉讓協議履行其有關股權轉讓的完成義務，而股權轉讓協議因此而遭終止，本公司有權沒收首期代價。

緊隨股權轉讓完成後，本公司將不再擁有目標集團任何股權。目標公司、誠通亞洲投資及大豐海港屆時將不再為本公司的附屬公司及目標集團的財務資料將不再於本集團的綜合財務報表內綜合入賬。

## 目標集團的資料

目標公司於二零零九年三月註冊成立及目前由本公司全資擁有。於本公告日期，目標公司從事投資控股業務。

目標公司目前擁有誠通亞洲投資(於二零零九年四月註冊成立)的全部已發行股本。於本公告日期，誠通亞洲投資從事投資控股業務。

大豐海港於二零零五年十二月成立，目前由誠通亞洲投資擁有約66.67%及合營夥伴擁有約33.33%。於本公告日期，大豐海港從事物業發展業務。大豐海港於中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟開發區的港口服務區擁有房地產發展項目「城通國際城」。「城通國際城」是一個商住綜合體，包括七棟住宅樓以及兩棟商業及寫字樓。於二零一九年十二月三十一日，「城通國際城」的已竣工及未售面積包括住宅面積約10,930平方米及商業空間面積約9,540平方米。

除上文所述者外，大豐海港亦擁有(i)位於中國江蘇省大豐市疏港路南側的一幅工業用地，佔地面積約為549,600平方米；及(ii)位於中國江蘇省大豐市大豐海洋經濟開發區的港口服務區的三幅商住用地，總佔地面積約為446,581平方米。於本公告日期，該等土地閒置。

以下為目標集團的若干財務資料，乃摘錄自本公司截至二零一八年十二月三十一日及二零一九年十二月三十一日止兩個年度的經審核綜合財務報表：

	截至二零一八年 十二月三十一日 止年度 港幣 (概約)	截至二零一九年 十二月三十一日 止年度 港幣 (概約)
營業額	384,000	—
稅前及稅後虧損淨額	7,219,000	6,369,000

於二零二零年三月三十一日，目標集團未經審核綜合資產總值及資產淨值(摘錄自本公司於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合財務報表)分別約為港幣393,730,000元及約港幣312,497,000元，本公司應佔目標集團的未經審核綜合資產淨值約為港幣208,741,000元。

## 訂約方的資料

本公司為一間投資控股公司及本集團主要從事融資租賃、大宗商品貿易、物業發展、物業投資及海上旅遊服務及酒店。

買方為本公司最終控股公司誠通控股的全資附屬公司及主要從事投資控股業務。誠通控股連同其附屬公司主要從事股權營運、提供金融服務、資產管理、綜合物流以及開發及運用林漿紙業務。

## 股權轉讓的理由及裨益

本集團一直通過大豐海港於中國江蘇省大豐市經營其物業發展業務。然而，大豐市為中國的三／四線城市，近年來該地區的房地產市場一直不景氣。鑑於本集團近年來的總體策略是逐步撤出現有的物業發展項目，股權轉讓將令本集團能夠更有效地重新分配其資源，長遠而言增強其於其他核心業務分部的營運及業務前景。

股權轉讓的所得款項淨額將用作發展本集團其他主要業務及一般營運資金。根據初步評估，預計本集團將因股權轉讓錄得收益約人民幣42,035,000元(相當於約港幣46,238,000元)，即代價與本公司應佔目標集團於二零二零年三月三十一日的未經審核綜合資產淨值間的差額，並已扣除大豐海港的估計過渡期虧損(由本公司承擔)、本公司就股權轉讓應付的估計稅項、解除累計匯兌虧絀及本公司就股權轉讓應付的相關開支。本集團因股權轉讓將錄得的實際收益或虧損須待本公司核數師進行最終審計後方可作實。

由於目標集團的資產佔本集團總資產的比例不大，故股權轉讓不會對本集團產生實質性不利影響。

股權轉讓協議的條款乃經訂約方公平磋商後釐定，且董事(不包括獨立非執行董事，其將於獲取獨立財務顧問意見後方表達彼等的意見)認為股權轉讓協議的條款乃屬一般商業條款及公平合理，並符合本公司及其股東的整體利益。



由於所有執行董事(即張斌先生、楊田洲先生、王天霖先生及李舒放先生)亦為買方的董事或高級管理層，為奉行良好企業管治，彼等全部已就批准股權轉讓協議及股權轉讓的董事會決議案放棄投票。

## 上市規則的涵義

由於有關股權轉讓的最高百分比率(定義見上市規則)(個別計算時及與對上交易合計時)超過25%但低於75%，股權轉讓構成本公司一項主要交易及因此須遵守上市規則第14章有關通知、公告、通函及股東批准的規定。

由於買方為本公司最終控股公司誠通控股的全資附屬公司，根據上市規則買方為本公司的關連人士。因此，根據上市規則第14A章股權轉讓亦構成本公司一項關連交易，須遵守上市規則第14A章有關申報、公告、通函及獨立股東批准的規定。

## 股東特別大會

本公司將召開股東特別大會，以審議及酌情批准(其中包括)股權轉讓協議及股權轉讓。由全體獨立非執行董事組成的獨立董事委員會已告成立，以就股權轉讓協議及股權轉讓的條款是否公平合理及符合本公司及股東整體利益(於獲取獨立財務顧問的意見後)向獨立股東提供意見。另外，本公司已委聘獨立財務顧問，以就上述事項向獨立董事委員會及獨立股東提供意見。

## 一般事項

由於需要更多時間編製載入通函的資料，一份載有(其中包括)(1)獨立財務顧問的意見；(2)獨立董事委員會的推薦建議；(3)股權轉讓協議及股權轉讓的詳情；(4)須根據上市規則披露的其他資料；及(5)股東特別大會通告及代表委任表格的通函，預計將於二零二零年六月十日或之前寄發予股東。

## 釋義

於本公告內，除文義另有所指外，下列詞彙具有以下涵義：

「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	香港的銀行一般開門營業的日子(不包括星期六、星期日及公眾假期)
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的國有有限公司，為本公司的最終控股公司及買方
「誠通亞洲投資」	指	中國誠通(亞洲)投資有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為目標公司的全資附屬公司
「誠通發展貿易」	指	誠通發展貿易有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，並為本公司的全資附屬公司
「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
「完成日期」	指	股權轉讓協議所載的所有先決條件獲達成或豁免當日(或買方與本公司可能書面同意的有關其他日期)
「關連人士」	指	具有上市規則賦予的涵義
「代價」	指	買方就轉讓銷售股份應付予本公司的代價
「大豐海港」	指	誠通大豐海港開發有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，於本公告日期分別由誠通亞洲投資及合營夥伴擁有約66.67%及約33.33%
「董事」	指	本公司董事



「股東特別大會」	指	本公司將召開的股東特別大會，以審議及酌情批准（其中包括）股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓
「股權轉讓」	指	根據股權轉讓協議轉讓銷售股份
「股權轉讓協議」	指	本公司與買方就股權轉讓所訂立日期為二零二零年五月五日的股權轉讓協議
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「港幣」	指	港幣，香港法定貨幣
「香港」	指	中華人民共和國香港特別行政區
「獨立董事委員會」	指	由董事會成立並由全體獨立非執行董事組成的本公司獨立董事委員會，以就股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓向獨立股東提供意見
「獨立財務顧問」	指	百利勤金融有限公司，可從事香港法例第571章證券及期貨條例下第6類（就機構融資提供意見）受規管活動的持牌法團，為本公司委聘的獨立財務顧問，以就股權轉讓協議的條款及據此擬進行的股權轉讓向獨立董事委員會及獨立股東提供意見
「獨立股東」	指	除上市規則規定須就批准股權轉讓協議及據此擬進行的股權轉讓的決議案放棄投票外的股東
「合營夥伴」	指	江蘇大豐海港控股集團有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，其於本公告日期擁有大豐海港約33.33%股權
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則

「貸款」	指	大豐海港於緊接股權轉讓完成前結欠誠通發展貿易的所有未償還負債及貸款。供作識別用途，於二零二零年三月三十一日，大豐海港結欠誠通發展貿易的未償還負債及貸款約為人民幣70,251,000元（相當於約港幣77,276,000元）
「截止日期」	指	二零二零年九月三十日（或本公司與買方可能書面同意的有關其他日期）
「中國」	指	中華人民共和國，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
「對上交易」	指	(i)本集團與誠通控股的間接非全資附屬公司成立合營企業世亞置業有限公司（現稱誠通世亞有限公司），有關詳情載於本公司日期為二零一九年十月二十五日的公告；及(ii)本集團向誠通控股的非全資附屬公司轉讓誠通能源廣東有限公司的41%股權，有關詳情載於本公司日期為二零一九年十一月十二日的公告及本公司日期為二零一九年十二月六日的通函
「買方」	指	中國誠通香港有限公司，一間於香港註冊成立的有限公司，並為誠通控股的全資附屬公司
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「銷售股份」	指	本公司將根據股權轉讓協議向買方轉讓的目標公司已發行股本中的一股普通股（相當於其全部已發行股本）
「股東」	指	本公司普通股持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「目標公司」	指	誠通投資集團有限公司，一間於英屬維爾京群島註冊成立的有限公司及於本公告日期由本公司全資擁有

「目標集團」	指	目標公司、誠通亞洲投資及大豐海港的統稱，而「目標集團成員公司」應據此詮釋
「過渡期」	指	由二零二零年一月一日開始至完成日期(包括該日)止期間
「估值」	指	估值師於二零一九年十二月三十一日就目標公司全部股權作出的估值
「估值師」	指	北京中林資產評估有限公司，一名合資格中國獨立估值師
「%」	指	百分比

承董事會命  
中國誠通發展集團有限公司  
主席  
張斌

香港，二零二零年五月五日

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1.10元的匯率換算為港幣。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按該匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，執行董事為張斌先生、楊田洲先生、王天霖先生及李舒放先生；及獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。