

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

於二零二二年十一月二十三日，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，為期三(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

於二零二二年九月二十一日，誠通融資租賃與先前中國電建共同承租人訂立先前交易。由於售後回租安排於先前交易日期起計12個月內訂立，售後回租安排就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言與先前交易合併計算。

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)在與先前交易合併計算時超過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，概無股東須於股東大會上放棄投票。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World Gain Holdings Limited(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二零二二年十二月十四日或之前(即本公告刊發後15個營業日內)寄發予股東。

於二零二二年十一月二十三日，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

二零二二年十一月二十三日

訂約方

出租人：誠通融資租賃

共同承租人：中國電建地產及南京金羚

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，(i)南京金羚由中國電建地產全資擁有，該公司由中國國務院國有資產監督管理委員會最終全資擁有；(ii)承租人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；(iii)中國電建地產主要於中國從事房地產開發業務；及(iv)南京金羚主要於中國南京市從事房地產開發業務。

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及承租人就售後回租安排取得所有必需的批准)後，誠通融資租賃將按人民幣1億4,000萬元(相當於港幣1億5,400萬元)的購買價格向承租人購買租賃資產，而租賃資產將回租予承租人，自誠通融資租賃支付租賃資產的購買價格日期起計為期三(3)年(「租賃期」)，惟可根據售後回租協議的條款及條件提早終止。

倘售後回租協議之任何條件於二零二二年十二月三十一日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止售後回租協議。

購買價格

誠通融資租賃與承租人經參考租賃資產於二零二二年十一月十四日的評估值人民幣1億4,030萬元(相當於港幣1億5,433萬元)後協定租賃資產之購買價格。

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，估計租賃付款總額約人民幣1億5,334萬元(相當於約港幣1億6,867萬元)，由承租人於租賃期內分十二(12)個季度分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金額)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得出，而有關利率將按一(1)年期LPR加以固定溢價釐定。租賃利率將於每年一月一日予以檢討。倘一(1)年期LPR有變，租賃利率將作出相應調整。惟倘承租人存在逾期租賃付款且並無支付所有逾期付款及違約賠償，則於一(1)年期LPR下調時不會下調所採用的利率。

售後回租安排的適用利率為訂約方按公平基準磋商的主要商業條款之一，而利率的設定取決於多項因素，如租賃本金金額、租賃期、本集團經計及租賃利息及其他應收款項總額(包括但不限於服務費(定義見下文))後達致的整體回報率、現行市況及利率變動。

服務費

承租人須就誠通融資租賃向承租人提供的企業融資顧問及設立售後回租安排的前期工作支付服務費(「服務費」)人民幣120萬元(相當於港幣132萬元)。服務費金額乃根據承租人要求的服務範圍以及所涉及的融資金額釐定。服務費不可退還。

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下的租賃資產。

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1,454萬元(相當於港幣1,599萬元)的收入，即服務費以及售後回租安排下的估計租賃付款總額與購買價格之差額之總和。

經考慮承租人的相關背景、財務狀況、業務前景及收入流量；租賃資產的性質、狀況及市場流通性，以及現行市況後，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

於二零二二年九月二十一日，誠通融資租賃與先前中國電建共同承租人訂立先前交易。由於售後回租安排於先前交易日期起計12個月內訂立，售後回租安排就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言與先前交易合併計算。

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)在與先前交易合併計算時超過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，概無股東須於股東大會上放棄投票。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World Gain Holdings Limited(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二零二二年十二月十四日或之前(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，下列詞彙具有以下涵義：

「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
「緊密聯繫人」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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
「控股股東」	指	具有上市規則賦予的涵義
「董事」	指	本公司董事
「本集團」	指	於本公告日期，本公司及其附屬公司
「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
「租賃資產」	指	若干地下停車位

「承租人」	指	中國電建地產及南京金羚的統稱，作為售後回租安排的共同承租人
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「LPR」	指	中國人民銀行轄下機關－全國銀行間同業拆借中心頒佈的貸款市場報價利率
「南京金羚」	指	南京金羚房地產開發有限公司，一間中國成立的有限責任公司
「中國電建地產」	指	中國電建地產集團有限公司，一間中國成立的有限責任公司
「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
「先前中國電建共同承租人」	指	中國電建地產及中國電建地產長沙有限公司的統稱，作為先前交易的共同承租人
「先前交易」	指	誠通融資租賃與先前中國電建共同承租人於二零二二年九月二十一日就中國長沙市一項住宅項目若干地下停車位訂立的售後回租安排，為期三(3)年，詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十一日公告
「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	下列協議的統稱，日期均為二零二二年十一月二十三日並由誠通融資租賃與承租人簽署： (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	售後回租協議項下擬進行的售後回租安排
「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1.10元的匯率換算為港幣。採用該匯率(如適用)僅供說明用途，並不表示任何金額已經或可能已經按該匯率或任何其他匯率兌換。

承董事會命
中國誠通發展集團有限公司
主席
張斌

香港，二零二二年十一月二十三日

於本公告日期，執行董事為張斌先生及楊田洲先生；非執行董事為王大雄先生；及獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。