

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

於二零二三年八月十日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與承租人甲及承租人乙(作為共同承租人)訂立售後回租協議，據此，誠通融資租賃將向共同承租人購買租賃資產，並將租賃資產回租予共同承租人，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

於二零二二年九月二十一日及二零二二年十一月二十三日，誠通融資租賃與先前中國電建共同承租人訂立先前交易。由於售後回租安排乃自先前交易日期起12個月內訂立，且先前中國電建共同承租人包括承租人甲及其附屬公司，故此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，售後回租安排須與先前交易合併計算。

由於有關售後回租安排(不論按個別及與先前交易合併計算)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八月三十一日或之前(即本公告刊發後15個營業日內)寄發予股東。

於二零二三年八月十日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與共同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

二零二三年八月十日

訂約方

出租人： 誠通融資租賃

承租人： 承租人甲及承租人乙(統稱「共同承租人」)

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信：(i)承租人甲由中國電力建設集團有限公司(該公司由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有)全資擁有；(ii)承租人乙由承租人甲全資擁有；(iii)承租人甲、承租人乙及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iv)承租人甲及承租人乙均主要從事房地產開發及銷售、諮詢及物業管理。

主體事項

待達致售後回租協議所載條件(包括但不限於共同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共同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1億6,000萬元(相當於港幣1億7,440萬元)的總購買價格自共同承租人購買租賃資產，而租賃資產將回租予共同承租人，租賃期自誠通融資租賃就租賃資產支付相關購買價格之日期起計為期三(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十二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共同承租人經參考由一名獨立中國估值師以市場法評估的租賃資產於二零二三年七月二十日的評估值約人民幣1億7,442萬元(相當於約港幣1億9,012萬元)後協定。於本公告日期，租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產，而本公司不擬持有租賃資產作出租用途，惟售後回租安排除外。

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1億8,036萬元(相當於約港幣1億9,659萬元)應由共同承租人於租賃期內按季度分十二(12)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，惟倘共同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。

售後回租安排的租賃付款(包括將根據適用LPR及溢價釐定之利率)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達致的整體回報率、現行市況及LPR變動)。

共同承租人回購租賃資產的權利

待共同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，共同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，誠通融資租賃將按個別項目基準要求提供適當增信措施。誠通融資租賃將不時監察(其中包括)承租人及擔保提供者(如有)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擔保，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。

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2,036萬元(相當於約港幣2,219萬元)的收入，即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之差額。

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

於二零二二年九月二十一日及二零零二年十一月二十三日，誠通融資租賃分別與先前中國電建共同承租人訂立先前交易。由於售後回租安排乃自先前交易日期起12個月內訂立，且先前中國電建共同承租人包括承租人甲及其附屬公司，故此就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，售後回租安排須與先前交易合併計算。

由於有關售後回租安排(不論按個別及與先前交易合併計算)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八月三十一日或之前(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
「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	若干地下停車位
「承租人甲」	指	中國電建地產集團有限公司，一間中國成立的有限責任國有企業
「承租人乙」	指	佛山泛悅置業有限公司，一間中國成立的有限責任國有企業

「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五(5)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
「先前中國電建共同承租人」	指	承租人甲及其附屬公司的統稱，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訂立的下列安排：
		(1) 就若干地下停車位簽訂日期為二零二二年九月二十一日的售後回租安排，為期三(3)年，有關詳情載於本公司日期為二零二二年九月二十一日的公告；及
		(2) 就若干地下停車位簽訂日期為二零二二年十一月二十三日的售後回租安排，為期三(3)年，有關詳情載於本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告
「購買價格」	指	誠通融資租賃向共同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	誠通融資租賃與共同承租人就租賃資產簽訂日期為二零二三年八月十日的以下協議的統稱： (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共同承租人購買租賃資產及將租賃資產回租予共同承租人
「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1.09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，二零二三年八月十日

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。