

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

於二零二四年六月二十八日，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，租賃期為四(4)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

於二零二四年三月二十八日，誠通融資租賃與承租人訂立先前交易。由於(i)先前交易及售後回租安排乃由誠通融資租賃與承租人訂立及(ii)售後回租安排乃自先前交易完成日期起12個月內訂立且截至售後回租協議日期仍然存續，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的最高適用百分比率(定義見上市規則)按單獨基準超過5%但低於25%，而與先前交易合併時超過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批准售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑑於以上所述，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，相當於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。

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，將於二零二四年七月二十二日或之前(即本公告刊發後15個營業日內)寄發予股東。

於二零二四年六月二十八日，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

二零二四年六月二十八日

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、所悉及所信及基於截至本公告日期公開可得的資料：(a)承租人由招商局集團有限公司最終控制及擁有合共約58.46%股權，而後者則由國務院國有資產監督管理委員會擁有90%權益及全國社會保障基金理事會擁有10%權益；(b)除誠通控股間接持有承租人約0.72%股權外，承租人及其最終實益擁有人各自為獨立第三方；及(c)承租人主要從事城區、社區及園區投資業務、開發建設及運營、交通運輸及工業製造等。

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1億元(相當於港幣1億700萬元)的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之日期起計為期四(4)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二零二四年九月十八日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止售後回租協議。

購買價格

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(「估值師」)以成本法評估的租賃資產於二零二四年五月二十三日的評估值約人民幣1億92萬元(相當於約港幣1億798萬元)後協定。租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

估值師於評估租賃資產時採用的成本法是通過將被評估資產的重置成本乘以其成新率以釐定被評估資產價值的一種方法。被評估資產的價值通過首先估測被評估資產的重置成本，然後扣除估測的被評估資產現時存在的各種折舊因素獲得。重置成本根據被評估資產於評估日期的現行市場價值而釐定，而成新率則通過實地勘察並綜合技術及經濟因素分析計算釐定。

根據估值，租賃資產的評估重置成本合共為約人民幣1億942萬元(相當於約港幣1億1,708萬元)。總重置成本乃透過將各項租賃資產的重置成本合計而釐定。總重置成本乃透過將各項租賃資產的重置成本合計而釐定，範圍介乎約人民幣845萬元(相當於約港幣904萬元)至約人民幣5,048萬元(相當於約港幣5,401萬元)。每項個別租賃資產的重置成本(如適用)由設備採購費(包括原購買價格及運雜費)、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費用及資金成本組成。原購買價格一般是指出廠價或相關訂單合約中註明的價格。租賃資產的設備採購費佔各

項租賃資產的重置成本約98.38%至約99.53%，平均約為98.47%。在設備採購費當中，租賃資產的原購買價格範圍介乎約人民幣841萬元至約人民幣4,958萬元，佔有關租賃資產的設備採購費約99.84%至約99.95%。其他開支(例如運雜費、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費用及資金成本)在重置成本中所佔比例不大，或在計算有關重置成本時並不適用。

被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的經濟壽命、被評估資產的尚可使用年限及被評估資產的狀況後通過實地勘察予以釐定。估值師評估的租賃資產的成新率介乎87.87%至92.60%，平均約為92.23%。

根據上文所述，租賃資產的總評估值為約人民幣1億92萬元(相當於約港幣1億798萬元)，乃按租賃資產的個別重置成本乘以租賃資產的相關成新率計算。

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1億315萬元(相當於約港幣1億1,037萬元)。首期付款將於購買價格支付日期後第三個月到期應付，而第二至第七期付款每六個月到期應付。最後一期付款於租賃期屆滿時到期應付。

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貸款市場報價利率加以固定折讓的一個不時釐定的浮動利率計息。

租賃利率將於每年一月一日進行檢討。倘貸款市場報價利率有所變動，租賃利率將調整為新貸款市場報價利率加以上述固定折讓的利率，惟承租人有逾期租賃付款且未支付全部逾期付款及違約金的情況除外，於貸款市場報價利率下調時適用利率將不予調整。

服務費

承租人須就誠通融資租賃提供的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費人民幣680萬元(相當於約港幣728萬元)(「**服務費**」)。

售後回租安排的適用租賃付款(包括按適用貸款市場報價利率釐定的利率)及服務費乃由訂約方經公平磋商後協定，經考慮多項因素(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、現行市況及貸款市場報價利率走勢)。

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0.20元的名義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，誠通融資租賃可視具體情況而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

截至本公告日期，本集團主要從事租賃、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995萬元(相當於約港幣1,065萬元)的收入，即(i)服務費與(ii)售後回租安排下估計租賃付款總額與購買價格兩者間的差額之總和。

考慮到本集團前期的應收服務費金額相對較大及因此可能獲得的裨益，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整體利益。

上市規則的涵義

於二零二四年三月二十八日，誠通融資租賃與承租人訂立先前交易。由於(i)先前交易及售後回租安排乃由誠通融資租賃與承租人訂立及(ii)售後回租安排乃自先前交易完成日期起12個月內訂立且截至售後回租協議日期仍然存續，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的最高適用百分比率(定義見上市規則)按單獨基準超過5%但低於25%，而與先前交易合併時超過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批准售後回租安排，概無股東須於會上放棄投票。鑑於以上所述，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，相當於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。

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，將於二零二四年七月二十二日或之前(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
「誠通控股」	指	中國誠通控股集團有限公司，一間於中國成立的國有有限公司，為本公司最終控股公司
「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	包括突堤機動乘船橋及防洪水閘系統設備等若干港口設備

「承租人」	指	招商局蛇口工業區控股股份有限公司，一間於中國成立的有限公司，其A股於深圳證券交易所上市(股份代號：001979)
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「貸款市場報價利率」	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現行一(1)年期貸款市場報價利率
「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
「先前交易」	指	誠通融資租賃與承租人於二零二四年三月二十八日就突堤機動乘船橋、固定起重機及防洪水閘系統設備等若干港口設備訂立售後回租安排，為期四(4)年，其詳情載於本公司日期為二零二四年三月二十八日的公告及本公司日期為二零二四年五月十四日的通函
「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二零二四年六月二十八日的以下協議的統稱： (1) 回租資產轉讓協議；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，以人民幣為單位的金額已按人民幣1.00元兌約港幣1.07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，二零二四年六月二十八日

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