

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

於二零二三年二月二十四日，本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃(作為出租人)(i)與廣東瑞和(作為承租人)訂立瑞和協議；及(ii)與南方雲泰(作為承租人)訂立雲泰協議，據此，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，並將該等租賃資產回租予相關承租人，為期五(5)年，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

上市規則的涵義

由於承租人均為遠洋集團的附屬公司，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，售後回租安排彼此合併計算。

由於有關瑞和安排及雲泰安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)按單獨及合併基準計算均超過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立各瑞和安排及雲泰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任何重大權益。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。本公司已就各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三月十七日或之前(即本公告刊發後15個營業日內)寄發予股東。

於二零二三年二月二十四日，本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃(作為出租人)(i)與廣東瑞和(作為承租人)訂立瑞和協議；及(ii)與南方雲泰(作為承租人)訂立雲泰協議。售後回租安排的主要條款載列如下：

售後回租安排

主體事項

於各售後回租安排中，待達致相關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、承租人支付保證金及簽訂保證金協議並生效)後，誠通融資租賃將向相關承租人購買租賃資產，而該等租賃資產將回租予相關承租人，自誠通融資租賃支付相關租賃資產的購買價格日期起計為期五(5)年(「租賃期」)，惟可根據相關售後回租協議的條款及條件提早終止。

倘相關售後回租協議之任何條件於二零二三年四月二十四日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止相關售後回租協議。

購買價格

購買價格乃由誠通融資租賃與相關承租人經參考相關租賃資產的估值(由獨立第三方專業中國估值師以成本法評估)後協定。租賃資產構成互聯網數據中心所用設施或設備的一部分，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，有關各售後回租安排的租賃付款總額應由相關承租人根據相關售後回租協議所載的付款時間表支付予誠通融資租賃。

有關各售後回租安排的租賃付款總額指相關租賃本金金額(即誠通融資租賃將支付的相關購買價格金額)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所得，而該浮動利率將不時按相關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。倘相關LPR變動，租賃利率將調整至新LPR加以上述固定溢價之利率，惟倘相關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，則於相關LPR下調時將不會調整適用利率。

各售後回租安排的適用利率(包括適用LPR及溢價)為訂約方按公平原則磋商的主要商業條款之一，並視乎多項因素(如租賃本金的相關金額、租賃期、本集團經考慮租賃利息及其他應收款項總額(如有)達致的整體回報率、現行市況及LPR變動)按個別情況而有所不同。

承租人回購租賃資產的權利

待承租人已根據相關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相關售後回租協議項下的相關租賃資產。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險，誠通融資租賃將按個別情況要求採取適當的增信措施，如支付保證金、提供公司擔保，應收款項質押及／或股份質押等以保障其作為出租人的利益。

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，並要求承租人於誠通融資租賃認為必要時提供進一步擔保。

廣東瑞和及南方雲泰將分別就履行其於瑞和安排及雲泰安排項下的責任向誠通融資租賃支付保證金。保證金金額乃於評估相關承租人之背景及信譽等後按個別基準釐定。

倘相關承租人未能完全履行相關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相關承租人向其結欠之任何金額：違約金、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相關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承租人退還保證金。

有關各售後回租安排的其他增信措施的進一步詳情，請參閱下表。

每項售後回租安排的主要條款

每項售後回租安排的一般條款及條件大致上相同。彼等各自的主要條款概述如下：

	瑞和安排	雲泰安排
相關售後回租協議日期	二零二三年二月二十四日	二零二三年二月二十四日
承租人	廣東瑞和	南方雲泰
租賃資產	(i) 數據中心的若干柴油發電機組、開關控制櫃、集裝箱以及配套設備及設施	(i) 數據中心的若干柴油發電機組、組合系統櫃、排水泵以及配套設備及設施

	瑞和安排	雲泰安排
	(ii) 數據中心的若干系統設備、外部電力設備以及配套設備及設施	(ii) 數據中心的若干系統設備、外部電力工程以及配套設備及設施
購買價格	人民幣2億2,500萬元 (相當於港幣2億5,650萬元)	人民幣2億5,000萬元 (相當於港幣2億8,500萬元)
租賃資產估值	於二零二二年 十月三十一日約為 人民幣2億3,286萬元 (相當於約港幣2億6,546萬元)	於二零二二年 十月三十一日約為 人民幣2億6,547萬元 (相當於約港幣3億264萬元)
租賃期	五(5)年	五(5)年
利率	浮動利率，不時按五(5)年期LPR加以固定溢價釐定	浮動利率，不時按五(5)年期LPR加以固定溢價釐定
租賃付款	約人民幣2億5,346萬元 (相當於約港幣 2億8,894萬元)， 於租賃期內分二十(20)期 每季度支付	約人民幣2億8,162萬元 (相當於約港幣 3億2,105萬元)， 於租賃期內分二十(20)期 每季度支付
增信措施	(1) 廣東瑞和將支付之保證金人民幣414萬元(相當於約港幣472萬元)； (2) 北京雲泰及遠洋控股作出之不可撤回擔保；	(1) 南方雲泰將支付之保證金人民幣460萬元(相當於約港幣524萬元) (2) 北京雲泰及遠洋控股作出之不可撤回擔保；及

瑞和安排

雲泰安排

- | | |
|----------------------------------|------------------------|
| (3) 廣東瑞和及北京雲泰設立之應收款項質押；及 | (3) 南方雲泰及北京雲泰設立之應收款項質押 |
| (4) 北京雲泰數通互聯網就其於廣東瑞和之全部股權設立之股份質押 | |

估計收入

約人民幣2,846萬元

約人民幣3,162萬元

(相當於約港幣3,244萬元)

(相當於約港幣3,605萬元)

有關訂約方的資料

承租人

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)廣東瑞和及南方雲泰各自由北京雲泰數通互聯網全資擁有，而北京雲泰數通互聯網為遠洋集團的間接非全資附屬公司；及(ii)廣東瑞和及南方雲泰主要從事營運互聯網數據中心業務。

北京雲泰

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)北京雲泰由周岳先生、嚴世平先生及王健先生最終持有分別約33.34%、約33.33%及約33.33%，並由北京雲泰數通互聯網透過合約安排控制；及(ii)北京雲泰為北京雲泰數通互聯網所設立的持牌公司，以營運互聯網數據中心。

遠洋控股

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)遠洋控股為遠洋集團的間接全資附屬公司；及(ii)遠洋控股為一間投資控股公司。

北京雲泰數通互聯網

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)北京雲泰數通互聯網為遠洋集團的間接非全資附屬公司；及(ii)北京雲泰數通互聯網主要從事營運互聯網數據中心業務。

據董事經作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，各承租人、北京雲泰、遠洋控股、北京雲泰數通互聯網及彼等各自之最終實益擁有人均為獨立第三方。

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自各售後回租安排中賺取合理收入，即相關售後回租安排下的估計租賃付款總額與相關購買價格兩者間的差額。

董事認為，各售後回租安排的條款屬公平合理，且符合本公司及本公司股東的整體利益。

上市規則的涵義

由於承租人均為遠洋集團的附屬公司，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，售後回租安排彼此合併計算。

由於有關瑞和安排及雲泰安排的最高適用百分比率(定義見上市規則)按單獨及合併基準計算時均過25%但低於100%，故根據上市規則第14章，訂立各瑞和安排及雲泰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任何重大權益。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。本公司已就各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三月十七日或之前(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：

「北京雲泰數通互聯網」	指	北京雲泰數通互聯網科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「北京雲泰」	指	北京雲泰數通互聯科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「董事會」	指	董事會
「誠通融資租賃」	指	誠通融資租賃有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司，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	於本公告日期，本公司及其附屬公司
「廣東瑞和」	指	廣東瑞和雲科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「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

「租賃資產」	指	瑞和安排及／或雲泰安排(視乎情況而定)項下的租賃資產
「承租人」	指	廣東瑞和及南方雲泰之統稱
「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公佈的貸款市場報價利率
「南方雲泰」	指	南方雲泰互聯網科技有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「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
「購買價格」	指	誠通融資租賃向相關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
「瑞和協議」	指	兩(2)份下列協議(與兩(2)批租賃資產有關)的統稱，日期均為二零二三年二月二十四日並由誠通融資租賃與廣東瑞和簽署： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「瑞和安排」	指	瑞和協議項下的售後回租安排
「售後回租協議」	指	瑞和協議及雲泰協議之統稱
「售後回租安排」	指	瑞和安排及雲泰安排之統稱
「股東」	指	本公司股東

「遠洋集團」	指	遠洋集團控股有限公司，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(股份代號：3377)
「遠洋控股」	指	遠洋控股集團(中國)有限公司，一間於中國註冊成立的有限公司
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「雲泰協議」	指	兩(2)份下列協議(與兩(2)批租賃資產有關)的統稱，日期均為二零二三年二月二十四日並由誠通融資租賃與南方雲泰簽署： (1) 回租物品轉讓協議；及 (2) 融資租賃協議(售後回租)
「雲泰安排」	指	雲泰協議項下的售後回租安排
「%」	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1.14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，二零二三年二月二十四日

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。