

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之任何損失承擔任何責任。



**HONG KONG CHAOSHANG GROUP LIMITED**

**香港潮商集團有限公司**

(於百慕達註冊成立之有限公司)

(股份代號：2322)

## 涉及融資租賃安排之須予披露交易

### 租賃安排

茲提述本公司日期為二零一九年四月十八日之公告，內容有關（其中包括）融資租賃安排一中，出租人（本公司之間接全資附屬公司）向承租人提供為數人民幣33,000,000元（相當於約36,402,300港元）之代價一。

董事會謹此宣佈，於二零二零年四月十六日（聯交所交易時段後），出租人與承租人訂立售後回租總協議二及買賣協議二，租賃資產二之代價二為人民幣29,000,000元（相當於約31,989,900港元）。

作為保證承租人切實及如期履行售後回租總協議二及買賣協議二項下責任之擔保，於二零二零年四月十六日（聯交所交易時段後），承租人已促使擔保人甲及擔保人乙各分別以出租人為受益人簽立擔保書二甲及擔保書二乙。

## 上市規則之涵義

融資租賃安排一及融資租賃安排二項下擬進行之交易乃基於其為出租人與同一承租人訂立而合併計算，並須根據上市規則第14.22條合併計算。

由於融資租賃安排一及融資租賃安排二項下擬進行之交易之適用百分比率（定義見上市規則）合併計算時超過5%但低於25%，根據上市規則，訂立融資租賃安排一及融資租賃安排二構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

### 融資租賃安排一

茲提述本公司日期為二零一九年四月十八日之公告，內容有關（其中包括）融資租賃安排一中，出租人（本公司之間接全資附屬公司）向承租人提供為數人民幣33,000,000元（相當於約36,402,300港元）之代價一。於本公告日期，承租人已悉數償還本金、累計之利息及融資租賃安排一項下之所有其他應付款項（包括購回費一）。

### 融資租賃安排二

董事會謹此宣佈，於二零二零年四月十六日（聯交所交易時段後），出租人與承租人訂立售後回租總協議二及買賣協議二，租賃資產二之代價二為人民幣29,000,000元（相當於約31,989,900港元）。

## 售後回租總協議二及買賣協議二

售後回租總協議二及買賣協議二之主要條款載列如下：

日期： 二零二零年四月十六日

訂約方 (1) 出租人；及  
(2) 承租人

承租人為於中國成立之有限公司，並主要於中國從事酒店管理業務。據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，承租人及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

### 代價

代價二（即出租人將就租賃資產二向承租人支付之代價）將為人民幣29,000,000元（相當於約31,989,900港元）。代價二按年利率8.5厘計息。

根據售後回租總協議二及買賣協議二之條款及條件，代價二須於協議所載之條件獲達成當日起計七(7)日內支付，條件包括（但不限於），(i)承租人已向出租人交付正式簽立之售後回租總協議二、買賣協議二及擔保書二；(ii)租賃資產二之估值已由出租人批准之估值師發出；(iii)承租人已支付按金二及其他款項；及(iv)承租人已為租賃資產二辦理以出租人為唯一受益人的保險及出租人已收到相關保險文件之正本。

本集團預期將以本集團之內部資源撥付代價二。

代價二乃由本集團與承租人參考下列因素後公平磋商釐定：(a)以融資租賃安排二整體衡量，代價二實際上為出租人將向承租人提供之貸款本金額，並以租賃資產二作為抵押品；及(b)下文「作出融資租賃安排二之原因及裨益」一段所詳述之原因及裨益。

## 還款

承租人須分十二(12)期按月向出租人攤還代價二之全數款項及其累計之利息，每期還款如下：

- (i) 第一、二、四、五、七、八、十及十一期每期為人民幣205,417元（相當於約226,595港元）；
- (ii) 第三、六及九期每期為人民幣2,205,417元（相當於約2,432,795港元）；及
- (iii) 第十二期為人民幣23,205,417元（相當於約25,597,895港元）。

## 售後回租租賃資產及承租人之責任

根據售後回租總協議二及買賣協議二之條款及條件，出租人將購入而承租人將出售租賃資產二，代價為人民幣29,000,000元（相當於約31,989,900港元），出租人其後會將租賃資產二租回予承租人，租賃期由代價二支付予承租人當日起計一(1)年。

承租人將可酌情釐定租賃資產二之詳情並因此須對其準確性及完整性負責，包括（但不限於）名稱、規格、型號、質量、數量、技術標準、技術保證、價格及交付時間。

租賃資產二主要由用於酒店業務之傢俱和設備（「租賃資產二」）所組成。於二零二零年二月二十五日，租賃資產二經獨立專業估值師按成本法估值約為人民幣35,034,970元（相當於約38,647,075港元）。

### 租賃代價

作為出租人根據售後回租總協議二及買賣協議二提供融資租賃服務之代價，承租人須向出租人支付相關租金及融資租賃安排二項下之其他應付款項。承租人支付相關租金及融資租賃安排二項下其他應付款項之責任屬絕對及無條件性質，不受任何扣減抵銷約束，亦毋須取決於任何其他條件。

出租人有權就融資租賃安排二項下到期而未付之租金或其他欠款徵收每日0.06厘之違約罰息，由有關款項到期而未付當日起計至悉數清償有關款項當日止。如有關款項逾期超過15天，出租人有權單方面終止售後回租總協議二。

### 按金

承租人須於其獲提供代價二當日支付人民幣2,000,000元（相當於約2,206,200港元）之按金（「按金二」）。倘承租人並無違約，出租人須於融資租賃安排二之租賃期屆滿後七(7)個營業日內向承租人退還按金二。

### 手續費

承租人須於其獲提供代價二當日支付人民幣580,000元（相當於約639,798港元）之手續費（「手續費二」），相等於代價二之2%之金額。在任何情況下，手續費二不可退還。

## 提前終止

承租人可提前三十(30)日向出租人發出書面通知，並在取得出租人書面同意下，終止融資租賃安排二，前提為承租人已於出租人發出書面同意之日期後下一個還款日之前五(5)日悉數償還以下金額：

- (1) 融資租賃安排二之終止費為於融資租賃安排二終止日期尚未支付之租金本金額之105%（不論是否到期及應付）；
- (2) 人民幣10,000元（相當於約11,031港元）之購回費（「購回費二」）；
- (3) 所有違約罰息（如有）；及
- (4) 承租人應付之任何其他款項。

在承租人已向出租人支付上述還款之前提下，於終止融資租賃安排二時，租賃資產二之所有權將按「現況」基準轉移至承租人。根據售後回租總協議二之條款及條件，出租人毋須向承租人作出任何承諾或保證，且不會負責租賃資產二之實際交收。為免混淆，未經出租人和承租人雙方同意，出租人無權於融資租賃安排二之租賃期結束前終止售後回租總協議二。

## 租賃資產之合法所有權及用途

於融資租賃安排二之租賃期內，出租人將擁有租賃資產二之合法所有權，而承租人享有對租賃資產二佔有、使用和收益之權利。

## 補償

倘租賃資產二導致任何第三方受傷及／或蒙受財務損失，出租人毋須就此承擔責任，而承租人須就與此有關之任何申索、損失及／或費用向出租人作出全面彌償。

## 風險

承租人須於售後回租總協議二期間內承擔租賃資產二之所有風險。

倘租賃資產二損壞（除正常損耗外）、丟失、沒收、扣押、徵用或無法使用，承租人須立即通知出租人及負責修理或更換，並承擔所產生之費用。承租人於融資租賃安排二項下之付款責任將不受上述情況影響。

倘租賃資產二全面報銷，承租人須立即向出租人支付(i)到期應付之租金、尚未到期及應付之租金、違約罰息、違約款（相等於到期而未付之租金、違約罰息、購回費二及尚未到期及應付租金之20%之款項）以及損失；(ii)購回費二；及(iii)承租人應付之任何其他款項。於收訖上述付款後，融資租賃安排將立即終止，租賃資產二之所有權將按「現況」基準自動轉移至承租人，而承租人的所有義務亦全部解除和免除。

## 保險

於融資租賃安排二之租賃期內及緊隨其屆滿後三(3)個月內，承租人須為租賃資產二投保及承擔所產生之全部費用，而出租人列為第一受益人。

## 轉讓

未經出租人事先書面同意，(i)承租人不得處置、轉讓、分租、出借、抵押、投資或採取可能影響出租人合法所有權之其他行為；及(ii)承租人或其他第三方不得對租賃資產二行使留置權。

## 違約

倘承租人違約，或出租人因承租人過失而要求終止融資租賃安排二，出租人有權（其中包括）(i)沒收按金二並要求償還所有尚未付租金及其他款項，不論是否已到期及承租人應予支付；(ii)立即終止融資租賃安排二及接管或禁止承租人使用租賃資產二；及(iii)就任何損失或引致之費用向承租人追討賠償。

倘承租人違約而出租人出售或處置租賃資產二，其所產生之全部所得款項將首先用於結清出租人就接管、出售及／或處置租賃資產二所引致之費用及開支，然後用於結清融資租賃安排二項下承租人結欠之所有尚未償還款項，及最後用於支付其他任何應付未付款項。倘該等所得款項不足以彌補上述金額，承租人須根據合約補足差額。

## 擔保

於售後回租總協議二期間內，倘（其中包括）擔保人之信譽出現減值，出租人有權要求而承租人須提供經出租人批准及／或接受之新擔保人或其他擔保。



## 於租賃期屆滿時之選擇權

於租賃期屆滿及承租人已履行其於融資租賃安排二下之所有義務時，承租人可選擇（其中包括），(i)將租賃資產二於保持完整及良好狀態（除正常損耗外）下歸還予出租人；(ii)購回租賃資產二；或(iii)延長租賃期。倘承租人選擇歸還租賃資產二，承租人須自費將租賃資產二歸還予出租人，並保證租賃資產二保持完整及良好狀態（除正常損耗外）。倘承租人選擇購回租賃資產二，承租人須向出租人支付購回費二，而出租人須將租賃資產二之所有權按「現況」基準轉移至承租人。倘承租人選擇延長租賃期，承租人須於租賃期屆滿日期前30日內以書面通知出租人，並根據將予訂立之補充協議所載列之有關條款及條件延長租賃。

## 擔保書二

作為保證承租人切實及如期履行售後回租總協議二及買賣協議二項下之責任，於二零二零年四月十六日（聯交所交易時段後），承租人已促使及擔保人甲及擔保人乙各自分別以出租人為受益人簽立擔保書二甲及擔保書二乙。

據董事於作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，擔保人甲、擔保人乙及其最終實益擁有人各自均為獨立第三方。

## 擔保

根據擔保書二之條款，擔保人甲及擔保人乙各自須以出租人為受益人就（包括但不限於）承租人切實及如期履行其於融資租賃安排二項下之付款責任分別提供擔保。

## 作出融資租賃安排二之原因及裨益

本集團主要從事貿易、借貸、保理、融資租賃及金融服務。出租人為於中國成立之有限公司及其一般及日常業務乃主要從事為客戶提供融資服務。

融資租賃安排二之條款由出租人、承租人及／或該等擔保人經公平磋商後釐定。由於售後回租總協議二、買賣協議二及擔保書二之條款反映此類交易之正常商業條款，所收取利息可為本集團提供穩定收益及現金流來源，且融資租賃安排二乃於本集團一般及日常業務過程中進行，故董事認為該等安排屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

## 上市規則之涵義

融資租賃安排一及融資租賃安排二項下擬進行之交易乃基於其由出租人與同一承租人訂立而合併計算，並須根據上市規則第14.22條合併計算。

由於融資租賃安排一及融資租賃安排二項下擬進行之交易之適用百分比率（定義見上市規則）合併時超過5%但低於25%，根據上市規則，訂立融資租賃安排一及融資租賃安排二構成本公司之須予披露交易，故須遵守上市規則第14章項下之通知及公告規定，但獲豁免遵守股東批准規定。

## 釋義

除文義另有所指外，本公告所用詞彙具有以下涵義：

「聯繫人」	指	具上市規則所賦予涵義
「董事會」	指	董事會
「營業日」	指	中國持牌銀行於正常營業時間一般開放營業之日子，星期六、星期日或公眾假期除外
「購回費一」	指	根據融資租賃安排一，購回費為人民幣10,000元（相當於約11,031港元）
「購回費二」	指	具本公告「售後回租總協議二及買賣協議二」一節「提前終止」一段所賦予之涵義
「本公司」	指	香港潮商集團有限公司，於百慕達註冊成立之有限公司，其已發行股份於聯交所上市（股份代號：2322）
「代價一」	指	出租人根據融資租賃安排一之條款及條件透過向承租人支付租賃資產一代價之方式向承租人墊付人民幣33,000,000元（相當於約36,402,300港元）之款項

「代價二」	指	出租人將根據融資租賃安排二之條款及條件透過向承租人支付租賃資產二代價之方式向承租人墊付人民幣29,000,000元（相當於約31,989,900港元）之款項
「按金二」	指	具本公告「售後回租總協議二及買賣協議二」一節「按金」一段所賦予之涵義
「董事」	指	本公司董事
「融資租賃安排一」	指	售後回租總協議一、買賣協議一及擔保書一項下擬進行之交易
「融資租賃安排二」	指	售後回租總協議二、買賣協議二及擔保書二項下擬進行之交易
「融資租賃安排」	指	融資租賃安排一及融資租賃安排二之統稱
「本集團」	指	本公司及其附屬公司
「擔保書一甲」	指	擔保人甲以出租人為受益人所簽立日期為二零一九年四月十八日之擔保書，據此，擔保人甲將就（包括但不限於）承租人切實及如期履行融資租賃安排一項下之付款責任以出租人為受益人提供擔保

「擔保書一乙」	指 擔保人乙以出租人為受益人所簽立日期為二零一九年四月十八日之擔保書，據此，擔保人乙將就（包括但不限於）承租人切實及如期履行融資租賃安排一項下之付款責任以出租人為受益人提供擔保
「擔保書一」	指 擔保書一甲及擔保書一乙之統稱
「擔保書二甲」	指 擔保人甲以出租人為受益人所簽立日期為二零二零年四月十六日之擔保書，據此，擔保人甲將就（包括但不限於）承租人切實及如期履行融資租賃安排二項下之付款責任以出租人為受益人提供擔保
「擔保書二乙」	指 擔保人乙以出租人為受益人所簽立日期為二零二零年四月十六日之擔保書，據此，擔保人乙將就（包括但不限於）承租人切實及如期履行融資租賃安排二項下之付款責任以出租人為受益人提供擔保
「擔保書二」	指 擔保書二甲及擔保書二乙之統稱
「擔保人甲」	指 深圳市皇庭集團有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期，由鄭康豪擁有99.9%權益及由鄭康豪直接全資擁有之深圳市皇庭投資控股有限公司擁有0.01%權益

「擔保人乙」	指	惠州大亞灣皇庭房地產開發有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期，由擔保人甲擁有99%權益及由擔保人甲直接全資擁有之深圳市皇庭投資管理有限公司擁有1%權益
「該等擔保人」	指	擔保人甲及擔保人乙之統稱
「手續費二」	指	具本公告「售後回租總協議二及買賣協議二」一節下「手續費」一段所賦予之涵義
「香港」	指	中國香港特別行政區
「獨立第三方」	指	據董事經作出一切合理查詢後所深知、全悉及確信，並非本公司關連人士且根據上市規則為獨立於本公司及其關連人士之任何第三方人士或公司及彼等各自之最終實益擁有人
「租賃資產一」	指	根據融資租賃安排一，該租賃資產主要由用於酒店業務之傢俱和設備所組成
「租賃資產二」	指	具本公告「售後回租總協議二及買賣協議二」一節「售後回租租賃資產及承租人之責任」一段所賦予之涵義

「承租人」	指	深圳市皇庭酒店管理有限公司，一間於中國成立之有限公司，於本公告日期，由擔保人甲直接全資擁有
「出租人」	指	仁瑞（深圳）融資租賃有限公司，一間於中國成立之有限公司及為本公司之間接全資附屬公司
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「售後回租總協議一」	指	出租人與承租人所訂立日期為二零一九年四月十八日之售後回租總協議，其中載有出租人及承租人就融資租賃安排一之權利及責任
「售後回租總協議二」	指	出租人與承租人所訂立日期為二零二零年四月十六日之售後回租總協議，其中載有出租人及承租人就融資租賃安排二之權利及責任
「中國」	指	中華人民共和國，就本公告而言，不包括香港、澳門特別行政區及台灣
「買賣協議一」	指	出租人與承租人就有關買賣租賃資產一所訂立日期為二零一九年四月十八日之買賣協議
「買賣協議二」	指	出租人與承租人就有關買賣租賃資產二所訂立日期為二零二零年四月十六日之買賣協議

「股份」	指	每股面值0.02港元之本公司股份
「股東」	指	已發行股份持有人
「聯交所」	指	香港聯合交易所有限公司
「港元」	指	香港法定貨幣港元
「人民幣」	指	中國法定貨幣人民幣
「%」	指	百分比

承董事會命  
香港潮商集團有限公司  
主席  
鄭菊花女士

香港，二零二零年四月十六日

就本公告而言，除另有指明者外，人民幣兌港元乃按概約匯率人民幣1.00元兌1.1031港元換算。此匯率僅供說明用途，並不代表任何金額已經、應可或可按此匯率或任何其他匯率兌換。

於本公告日期，執行董事為鄭菊花女士及陳志遠先生；獨立非執行董事為萬國樑先生、余伯仁先生及季志雄先生。