

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

於二零二五年八月二十九日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與共同承租人訂立售後回租協議，據此，誠通融資租賃已同意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。

上市規則之涵義

由於(i)售後回租協議及先前交易均與(其中包括)中鐵建的附屬公司或聯營公司訂立；及(ii)於售後回租協議訂立時，先前交易仍然存續，於計算相關百分比率(定義見上市規則)時，售後回租安排與先前交易合併計算。

由於售後回租安排(不論按單獨基準或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%，故根據上市規則第十四章，售後回租安排構成本公司一項主要交易，須遵守通知、公告、通函及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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批准售後回租安排，概無股東須放棄投票。鑒於以上所述，本公司可根據上市規則第14.44條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3,169,656,217股本公司已發行股份，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二零二五年九月十九日或之前(即本公告刊發後15個營業日內)寄發予股東。

售後回租安排

於二零二五年八月二十九日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與共同承租人訂立售後回租協議，內容有關售後回租安排。

主體事項

待達致相關售後回租協議所載條件(包括但不限於股東批准售後回租安排、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、共同承租人就售後回租安排取得所有必需的批准以及簽訂相關擔保協議及生效)後，誠通融資租賃同意向共同承租人購買租賃資產，總購買價格為人民幣4億元(相當於港幣4億3,600萬元)，並將租賃資產回租予共同承租人，租賃期自誠通融資租賃就相關租賃資產支付購買價格之日起計為期三(3)年(「租賃期」)，惟可根據相關售後回租協議之條款及條件提早終止。

倘相關售後回租協議項下的任何條件未能於二零二五年九月二十九日或之前達成，則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

購買價格由誠通融資租賃與共同承租人經參考租賃資產的賬面淨值總額約人民幣4億5,030萬元(相當於約港幣4億9,083萬元)後協定。租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

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

售後回租安排的租賃付款總額為租賃本金(即誠通融資租賃將予支付的購買價格總額)與租賃利息之總和。根據當時的適用利率，租賃利息估計將約為人民幣2,632萬元(相當於約港幣2,869萬元)。

共同承租人應付誠通融資租賃的租賃付款乃根據相關售後回租協議所載的付款時間表按季度支付。

服務費

共同承租人須就誠通融資租賃提供有關售後回租安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費(「服務費」)人民幣800萬元(相當於港幣872萬元)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向共同承租人提供有關策略分析、投資及融資渠道及模型，以及宏觀經濟與市場研究的意見。服務費不可退還。

售後租回安排的租賃付款及服務費乃由訂約各方經公平磋商並考慮多項因素(如租賃本金金額、租賃期以及在現行市況下可實現的整體回報率)後協定。

擔保

擔保人將就共同承租人在各售後回租協議項下所有應付款項(包括但不限於違約賠償金、未付及預期租賃付款、回購價格及其他應付款項)向誠通融資租賃提供擔保。該擔保為不可撤回的持續性擔保。

據董事在作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)擔保人為中鐵建的直接全資附屬公司；(ii)擔保人及其最終實益擁有人均為獨立第三方；及(iii)擔保人主要從事房地產開發及經營業務。

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元的總名義代價回購售後回租協議項下的租賃資產。

增信措施

視乎與售後回租安排有關的整體風險情況，誠通融資租賃可按個別情況要求採取適當的增信措施。誠通融資租賃將不時監察(其中包括)承租人及擔保人(如有)的財務狀況，並可能於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供擔保，如支付保證金及提供公司擔保，以保障其作為出租人的權益。

有關訂約方的資料

承租人一

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)承租人一為擔保人的直接全資附屬公司，而擔保人由中鐵建直接全資擁有；及(ii)承租人一主要從事金融服務、項目投資及資產管理業務。

承租人二

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，(i)承租人二為中鐵建南沙投資發展有限公司的直接全資附屬公司，而該公司由中鐵建直接全資擁有；及(ii)承租人二主要從事房地產開發及經營、房地產中介服務、房地產諮詢服務、房地產估價等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，共同承租人及彼等各自的最終實益擁有人均為獨立第三方。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，於過去十二個月，(a)本公司、本公司層面的任何關連人士及／或附屬公司層面(倘該／該等附屬公司涉及交

易)的任何關連人士；及(b)共同承租人、擔保人及彼等各自的董事、法定代表以及對交易有影響力的最終實益擁有人之間各自並無重大貸款安排。

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3,432萬元(相當於約港幣3,741萬元)的收入，即售後回租安排的服務費及租賃利息的總和。

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。

上市規則之涵義

由於(i)售後回租協議及先前交易均與(其中包括)中鐵建的附屬公司或聯營公司訂立；及(ii)於售後回租協議訂立時，先前交易仍然存續，於計算相關百分比率(定義見上市規則)時，售後回租安排與先前交易合併計算。

由於售後回租安排(不論按單獨基準或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%，故根據上市規則第十四章，售後回租安排構成本公司一項主要交易，須遵守通知、公告、通函及股東批准的規定。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，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批准售後回租安排，概無股東須放棄投票。鑒於以上所述，本公司可根據上市規則第14.44條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3,169,656,217股本公司已發行股份，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二零二五年九月十九日或之前(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
「中鐵建」	指 中國鐵建股份有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業，其股份於上海證券交易所(股票代號：601186)及聯交所主板(股份代號：1186)上市，其最終控制方為國務院國資委
「共同承租人」	指 承租人一及承租人二的統稱
「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
「擔保人」	指 中國鐵建房地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業

「港幣」	指 港幣，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 若干柴油發電機組、電梯設備、機房設備、消防設備、雨水及污水處理設備等
「承租人一」	指 中鐵房地產集團北京投資管理有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「承租人二」	指 廣州南沙中鐵實業發展有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「上市規則」	指 聯交所證券上市規則
「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
「先前共同承租人」	指 陽江市中財鐵建項目管理有限公司、中鐵二十三局集團有限公司及成都財鐵資產管理有限公司之統稱，各自為於中國成立的有限責任國有企業
「先前交易」	指 誠通融資租賃與先前共同承租人於二零二三年三月二十九日訂立的售後回租安排，詳情載於本公司日期為二零二三年三月二十九日的公告及日期為二零二三年四月二十四日的相應通函

「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均為二零二五年八月二十九日的以下三(3)份協議的統稱： (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向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
「國資委」	指 國有資產監督管理委員會
「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元兌港幣1.09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
酈千

香港，二零二五年八月二十九日

於本公告日期，執行董事為酈千先生及孫洁女士；及獨立非執行董事為李萬全先生、何佳教授及劉磊先生。