

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)

**非常重大收購事項—
售後回租安排及
根據上市規則第13.13條之披露**

售後回租安排

於二零二五年十月二十七日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與中鐵共同承租人訂立中鐵協議，據此，誠通融資租賃已同意向中鐵共同承租人購買中鐵租賃資產，並將中鐵租賃資產回租予中鐵共同承租人，自誠通融資租賃就中鐵租賃資產支付購買價格之日起為期兩(2)年，惟可根據中鐵協議的條款及條件提早終止。

上市規則之涵義

由於(i)中鐵協議及先前中鐵交易均與(其中包括)中鐵建的附屬公司或聯營公司訂立；及(ii)於中鐵協議訂立時，先前中鐵交易仍然存續，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中鐵安排與先前中鐵交易合併計算。

由於中鐵安排(與先前中鐵交易合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第十四章，中鐵安排構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守通知、公告、通函及股東批准的規定。

股東大會

本公司將召開及舉行股東大會，以審議並酌情批准中鐵安排。

由於需要更多時間敲定通函的內容，一份載有(其中包括)(i)有關中鐵安排的資料；(ii)上市規則所規定的其他資料；及(iii)股東大會通告的通函將於二零二五年十一月十三日或之前寄發予股東。

售後回租安排

於二零二五年十月二十七日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與中鐵共同承租人訂立中鐵協議。

主體事項

在中鐵安排獲股東批准的前提下，並須待相關中鐵協議所載之所有條件獲達成後，誠通融資租賃已同意向中鐵共同承租人購買中鐵租賃資產，並將中鐵租賃資產回租予中鐵共同承租人，自誠通融資租賃就相關中鐵租賃資產支付購買價格之日起為期兩(2)年，惟可根據中鐵協議的條款及條件提早終止。

各中鐵協議所規定之條件均相同，包括下列各項：

- (i) 中鐵協議及所有其他附屬文件已簽訂及生效；
- (ii) 中鐵共同承租人提供證明其擁有中鐵租賃資產的所有必要文件或資料；
- (iii) 中鐵共同承租人悉數支付保證金(如適用)；
- (iv) 中鐵共同承租人就中鐵安排取得所有必需的批准；
- (v) 相關擔保協議(如適用)已簽訂及生效以及相關抵押或質押登記完成；

(vi) 中鐵共同承租人根據中鐵協議的條款就中鐵租賃資產承購保險，以及有關保險合約已簽訂及生效；及

(vii) 誠通融資租賃可能要求的任何其他條件。

倘相關中鐵協議項下的任何條件未能於二零二五年十二月三十一日或之前達成，則誠通融資租賃有權單方面終止相關中鐵協議。

購買價格

誠通融資租賃就中鐵租賃資產應付的購買價格合共為人民幣3億5,000萬元(相當於港幣3億8,150萬元)，乃由誠通融資租賃與中鐵共同承租人經參考中鐵租賃資產於二零二五年九月三十日的賬面淨值總額約人民幣3億9,281萬元(相當於約港幣4億2,816萬元)後協定。經考慮例如中鐵租賃資產的性質、其轉售潛力及相關成本，以及剩餘經濟使用年限等因素後，對賬面淨值採用折讓。經協定折讓在資產價值與中鐵安排的整體經濟效益及風險狀況之間達成平衡。

經考慮上述因素，董事認為，租賃資產的購買價格屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

中鐵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中鐵租賃資產的法定所有權。

租賃付款

中鐵安排的租賃付款總額估計約為人民幣3億6,441萬元(相當於約港幣3億9,721萬元)，其為租賃本金(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1,441萬元(相當於約港幣1,571萬元)。

中鐵共同承租人應付誠通融資租賃的租賃付款應根據相關中鐵協議所載的付款時間表按季度支付。

服務費

中鐵共同承租人須就誠通融資租賃所提供有關中鐵安排的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費人民幣700萬元(相當於港幣763萬元)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向中鐵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。

中鐵安排的租賃利息及服務費乃由各訂約方經公平磋商並考慮多項因素(如租賃本金金額、租賃期以及與現行市場狀況相符並可實現的整體回報率)後協定。租賃利息及服務費乃整體釐定，以確保誠通融資租賃可實現其整體回報目標。具體而言，租賃利息乃以當時未償還租賃本金金額按浮動利率(乃按不時之一年期貸款報價利率加以溢價釐定)計算得出。倘於租賃期內貸款報價利率發生變動，有關租賃利率將於每年一月一日按年進行調整。服務費則另行以與所提供服務相符的費率作為基準，並與誠通融資租賃有關中鐵安排的目標回報率一致。

擔保

擔保人將就中鐵共同承租人在各中鐵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。

中鐵共同承租人回購中鐵租賃資產的權利

待中鐵共同承租人已根據中鐵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，中鐵共同承租人有權以人民幣1.00元的總名義代價回購各中鐵協議項下的中鐵租賃資產。

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。

董事會認為，現有的增信措施足以保障本公司及股東的利益。

有關訂約方的資料

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並基於截至中鐵協議日期公開可得資料，(i)中鐵北京投資及中鐵華中各自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；(ii)中鐵北京投資主要從事融資服務、項目投資及資產管理業務；(iii)中鐵華中主要於中國陝西省西安市從事房地產項目營運；及(iv)擔保人主要從事房地產開發及營運業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中鐵共同承租人、擔保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，除先前中鐵交易外，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)任何中鐵共同承租人、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並無重大貸款安排。

訂立中鐵安排的理由及裨益

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。

中鐵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2,141萬元(相當於約港幣2,334萬元)的收入，即中鐵安排項下的服務費及租賃利息的總和。

董事認為，中鐵安排的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則之涵義及第13.13條之披露

由於(i)中鐵協議及先前中鐵交易均與(其中包括)中鐵建的附屬公司或聯營公司訂立；及(ii)於中鐵協議訂立時，先前中鐵交易仍然存續，就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中鐵安排與先前中鐵交易合併計算。

由於中鐵安排(與先前中鐵交易合併計算)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故根據上市規則第十四章，中鐵安排構成本公司一項非常重大收購事項，須遵守通知、公告、通函及股東批准的規定。

於本公告日期，先前中鐵交易項下的未償還租賃本金總金額約為人民幣5億473萬元(相當於約港幣5億5,016萬元)。假設上述未償還租賃本金總額於中鐵安排項下全部租賃本金總額獲授出時並無變動，則本集團對中鐵建及其附屬公司及聯營公司的未償還租賃本金風險敞口總額將超過資產比率(定義見上市規則)8%。先前中鐵交易的詳情已於「先前中鐵交易」釋義所載本公司公告及通函中披露。

倘導致須根據上市規則第13.13條作出披露的情況於本公司中期末或年度財政年度末仍然存在，本公司將遵守上市規則第13.20條的披露規定。

股東大會

本公司將召開及舉行股東大會，以審議並酌情批准中鐵安排。

由於需要更多時間敲定通函的內容，一份載有(其中包括)(i)有關中鐵安排的資料；(ii)上市規則所規定的其他資料；及(iii)股東大會通告的通函將於二零二五年十一月十三日或之前寄發予股東。

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：

「聯營公司」	指	具有上市規則賦予的涵義
「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
「中鐵協議」	指	誠通融資租賃與中鐵共同承租人就中鐵租賃資產所簽訂以下日期均為二零二五年十月二十七日的四(4)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)
「中鐵安排」	指	中鐵協議下的售後回租安排
「中鐵北京投資」	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
「中鐵共同承租人」	指	中鐵北京投資及中鐵華中的統稱
「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

「中鐵華中」	指	中鐵房地產集團華中有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中鐵租賃資產」	指	若干柴油發電機組、智能溫控器機組、熱回收新風處理機組、電容櫃機組、垂直皮帶輸送機、物聯網網關設備、高中低區供水控制櫃、自動巡檢櫃組等設備
「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
「股東大會」	指	本公司為審議及酌情批准中鐵安排而將予召開及舉行的股東大會
「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
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款報價利率」	指	由中國人民銀行授權全國銀行間同業拆借中心公佈的貸款市場報價利率

「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
「先前中鐵交易」	指	誠通融資租賃先前訂立的以下交易的統稱： (1) 與中鐵北京投資及廣州南沙中鐵實業發展有限公司(作為共同承租人)訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二五年八月二十九日的公告及日期為二零二五年九月十八日的相應通函；及 (2) 與(i)陽江市中財鐵建項目管理有限公司、(ii)中鐵二十三局集團有限公司及(iii)成都財鐵資產管理有限公司(作為共同承租人)訂立的售後回租安排，其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
「人民幣」	指	人民幣，中國法定貨幣
「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
鄺千

香港，二零二五年十月二十七日

於本公告日期，執行董事為鄺千先生及孫洁女士；及獨立非執行董事為李萬全先生、何佳教授及劉磊先生。