

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 CHENG TONG 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條作出的披露

售後回租安排

於二零二五年十月二十七日，本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃(i)與中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人訂立中國電建地產與武漢瀧悅協議；及(ii)與中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人訂立中國電建地產與鄭州悅宸協議，據此誠通融資租賃同意向相關中國電建共同承租人購買租賃資產，並將租賃資產回租予相關中國電建共同承租人，租賃期自誠通融資租賃支付相關租賃資產購買價格之日起計為期兩(2)年，惟可根據中國電建協議的條款及條件提前終止。

上市規則的涵義

由於(i)中國電建協議及先前中國電建交易均與(其中包括)由中國電力建設集團有限公司直接或間接擁有超過50%的公司訂立；及(ii)於訂立中國電建協議時，先前中國電建交易仍然存續，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中國電建安排與先前中國電建交易合併計算。

由於中國電建安排(與先前中國電建交易合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故中國電建安排構成本公司的非常重大收購事項，並須遵守上市規則第14章下的通知、公告、通函及股東批准規定。

股東大會

本公司將召開及舉行股東大會，以審議及酌情批准各項中國電建安排。

由於需要更多時間敲定通函的內容，一份載有(其中包括)(i)中國電建安排的資料；(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，本公司間接全資附屬公司誠通融資租賃(i)與中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人訂立中國電建地產與武漢瀧悅協議；及(ii)與中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人訂立中國電建地產與鄭州悅宸協議。

主體事項

於各項中國電建安排中，待相關中國電建安排獲股東批准後及待相關中國電建協議所載全部條件達成後，誠通融資租賃同意向相關中國電建共同承租人購買租賃資產，且租賃資產將回租予相關中國電建共同承租人，租賃期自誠通融資租賃支付相關租賃資產購買價格之日起計為期兩(2)年，惟可根據相關中國電建協議的條款及條件提前終止。

各項中國電建協議所規定的條件均相同，其中包括以下各項：

- (i) 中國電建協議及所有其他附屬文件已簽訂及生效；
- (ii) 中國電建共同承租人提供所有必要文件或資料，以證明其對租賃資產的所有權；
- (iii) 中國電建共同承租人全額支付保證金(如適用)；

- (iv) 中國電建共同承租人取得所有中國電建安排相關的必要批文；
- (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已完成；
- (vi) 中國電建共同承租人根據中國電建協議的條款就租賃資產投保，以及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。

倘相關中國電建協議下的任何條件於二零二六年四月三十日或之前尚未達成，誠通融資租賃有權單方面終止相關中國電建協議。

購買價格

中國電建地產與武漢瀧悅安排

根據中國電建地產與武漢瀧悅安排，誠通融資租賃就租賃資產所應付的購買價格總共為人民幣2億元(相當於港幣2億1,800萬元)，乃由誠通融資租賃與中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人經參考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2億1,499萬元(相當於約港幣2億3,434萬元)後協定。在考慮租賃資產的性質、轉售潛力及相關成本，以及剩餘經濟可使用年限等因素後，已對賬面淨值進行折讓。經協定的折讓可使資產價值與中國電建地產與武漢瀧悅安排下的整體經濟及風險狀況相平衡。

中國電建地產與鄭州悅宸安排

根據中國電建地產與鄭州悅宸安排，誠通融資租賃就租賃資產所應付的購買價格總共為人民幣3億元(相當於港幣3億2,700萬元)，乃由誠通融資租賃與中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人經參考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3億675萬元(相當於約港幣3億3,436萬元)後協定。在考慮租賃資產的性質、轉售潛力及相關成本，以及剩餘經濟可使用年限等因素後，已對賬面淨值進行折讓。經協定的折讓可使資產價值與中國電建地產與鄭州悅宸安排下的整體經濟及風險狀況相平衡。

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。

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

誠通融資租賃於租期內擁有租賃資產的法定所有權。

租賃付款

各項中國電建安排的租賃付款總額為相關租賃本金金額(即誠通融資租賃將予支付的相關購買價格金額)與相關租賃利息之和。租賃付款應根據相關中國電建協議所載的付款時間表按季度由相關中國電建共同承租人向誠通融資租賃支付。

服務費

相關中國電建共同承租人應就誠通融資租賃就相關中國電建安排提供的前期服務，分別向誠通融資租賃支付一次性服務費。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於就戰略分析、投資及融資渠道與模式以及宏觀經濟與市場研究向相關中國電建共同承租人提供建議。服務費不可退還。

中國電建安排的租賃利息及服務費乃由各訂約方考慮多項因素(如租賃本金金額、租期以及與現行市場狀況相符並可實現的整體回報率)後經公平磋商協定。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。倘貸款報價利率於租期內有變，則會於每年一月一日按年度基準對有關租賃利率作出調整。服務費則另行以與所提供服務相符的費率作為基準，並與中國電建安排所涉及誠通融資租賃的目標回報率一致。

中國電建共同承租人回購租賃資產的權利

待中國電建共同承租人根據相關中國電建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，中國電建共同承租人應有權以人民幣1.00元的名義代價回購各中國電建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)承租人及擔保提供者(如有)的財務狀況，並可要求承租人於誠通融資租賃認為必要時提供擔保，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。

各項中國電建安排的重要條款

各項中國電建安排的一般條款及條件大致相同。其各自的主要條款概述如下：

	中國電建地產與 武漢瀧悅安排	中國電建地產與 鄭州悅宸安排
相關中國電建協議日期	二零二五年十月二十七日	二零二五年十月二十七日
承租人	中國電建地產與武漢瀧悅共同 承租人	中國電建地產與鄭州悅宸共 同承租人
租賃資產	若干供水設備、能源回收通風 設備、消防設備及空調設備	若干供電設備、空調設備、新 風系統及熱循環設備
購買價格	人民幣2億元(相當於港幣2億 1,800萬元)	人民幣3億元(相當於港幣3億 2,700萬元)
相關租賃資產 於二零二五年 九月三十日的 賬面淨值	約人民幣2億1,499萬元(相當於 約港幣2億3,434萬元)	約人民幣3億675萬元(相當於 約港幣3億3,436萬元)

租賃期	兩(2)年	兩(2)年
租賃利息	以當時的適用利率計算，租賃利息估計約為人民幣890萬元(相當於約港幣970萬元)	以當時的適用利率計算，租賃利息估計約為人民幣1,334萬元(相當於約港幣1,454萬元)
租賃付款	約人民幣2億890萬元(相當於約港幣2億2,770萬元)	約人民幣3億1,334萬元(相當於約港幣3億4,154萬元)
服務費	人民幣400萬元(相當於港幣436萬元)	人民幣600萬元(相當於港幣654萬元)

有關訂約方的資料

中國電建地產

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至中國電建協議日期公開取得的資料，(i)中國電建地產由中國電力建設集團有限公司直接全資擁有，中國電力建設集團有限公司則由國務院國資委全資擁有；及(ii)中國電建地產主要從事房地產開發及銷售業務。

武漢瀧悅

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至中國電建協議日期公開取得的資料，(i)武漢瀧悅由中國電建地產間接全資擁有，中國電建地產則由中國電力建設集團有限公司全資擁有，並由國資委最終控制；及(ii)武漢瀧悅主要從事中國湖北省武漢市中國電建地產房地產項目的營運。

鄭州悅宸

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，並根據截至中國電建協議日期公開取得的資料，(i)鄭州悅宸由中國電力建設集團有限公司間接全資擁有，並由國資委最終控制；及(ii)鄭州悅宸主要從事中國河南省鄭州市中國電建地產房地產項目的營運。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，中國電建地產、武漢瀧悅、鄭州悅宸與其各自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，除先前中國電建交易外，(a) 本公司、任何本公司層面的關連人士及／或任何附屬公司層面的關連人士(惟以該等附屬公司涉及相關交易為限)；及(b)中國電建地產、武漢瀧悅、鄭州悅宸及其各自可對相關交易施加影響的董事、法定代表人及最終實益擁有人之間，現時及過去十二個月內並無存在任何重大貸款安排。

訂立中國電建安排的理由及裨益

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。

中國電建地產與武漢瀧悅安排及中國電建地產與鄭州悅宸安排各自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(i)根據中國電建地產與武漢瀧悅安排賺取約人民幣1,290萬元(相當於約港幣1,406萬元)的收入；及(ii)根據中國電建地產與鄭州悅宸安排賺取約人民幣1,934萬元(相當於約港幣2,108萬元)的收入，該等收入各自分別為中國電建地產與武漢瀧悅安排及中國電建地產與鄭州悅宸安排下相關服務費及租賃利息的總和。

董事認為，中國電建地產與武漢瀧悅安排及中國電建地產與鄭州悅宸安排各自的條款屬公平合理，且符合本公司及股東的整體利益。

上市規則的涵義及第13.13條披露

由於(i)中國電建協議及先前中國電建交易均與(其中包括)由中國電力建設集團有限公司直接或間接擁有超過50%的公司訂立；及(ii)於訂立中國電建協議時，先前中國電建交易仍然存續，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，中國電建安排與先前中國電建交易合併計算。

由於中國電建安排(與先前中國電建交易合併計算時)的最高適用百分比率(定義見上市規則)超過100%，故中國電建安排構成本公司的非常重大收購事項，並須遵守上市規則第14章下的通知、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，先前中國電建交易(不包括轉讓)項下未償還租賃本金總額為人民幣3億675萬元(相當於約港幣3億3,436萬元)。假設上述未償還租賃本金總額於中國電建安排項下全部租賃本金總額獲授出時並無變動，則本集團對中國電建地產及其附屬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)之8%。先前中國電建交易的詳情已於「先前中國電建交易」定義所列的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持續存在，本公司將遵守上市規則第13.20條項下的披露規定。

股東大會

本公司將召開及舉行股東大會，以審議及酌情批准中國電建安排。

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於各項中國電建安排中擁有任何重大權益。因此，概無股東須就批准各項中國電建安排的決議案放棄投票。

由於需要更多時間敲定通函的內容，一份載有(其中包括)(i)中國電建安排的資料；(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：

「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

「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	為審議及酌情批准各項中國電建安排而召開及舉行的本公司股東大會
「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
「租賃資產」	指	中國電建地產與武漢瀧悅安排及／或中國電建地產與鄭州悅宸安排(視情況而定)項下的租賃資產
「上市規則」	指	聯交所證券上市規則
「貸款報價利率」	指	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
「中國電建協議」	指	中國電建地產與武漢瀧悅協議以及中國電建地產與鄭州悅宸協議的統稱
「中國電建安排」	指	中國電建地產與武漢瀧悅安排以及中國電建地產與鄭州悅宸安排的統稱

「中國電建共同承租人」	指	中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人以及中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人的統稱
「中國電建地產」	指	中國電建地產集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「中國電建地產與武漢瀧悅協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人於二零二五年十月二十七日簽訂的以下兩(2)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)
「中國電建地產與武漢瀧悅安排」	指	中國電建地產與武漢瀧悅協議下的售後回租安排
「中國電建地產與武漢瀧悅共同承租人」	指	中國電建地產及武漢瀧悅作為中國電建地產與武漢瀧悅安排共同承租人的統稱
「中國電建地產與鄭州悅宸協議」	指	誠通融資租賃與中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人於二零二五年十月二十七日簽訂的以下兩(2)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)
「中國電建地產與鄭州悅宸安排」	指	中國電建地產與鄭州悅宸協議下的售後回租安排
「中國電建地產與鄭州悅宸共同承租人」	指	中國電建地產及鄭州悅宸作為中國電建地產與鄭州悅宸安排共同承租人的統稱
「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

「先前中國電建交易」	指 誠通融資租賃先前訂立的以下交易的統稱：
	(i) 轉讓(定義及詳情載於本公司日期為二零二五年八月八日的公告及日期為二零二五年九月十八日的相應通函)； (ii) 中國電建地產與西安泛悅安排、中國電建地產與鄭州悅恒安排以及中國電建地產與陝西絲路安排(定義及詳情均載於本公司日期為二零二四年十二月九日的公告及日期為二零二四年十二月二十四日的相應通函)； (iii) 誠通融資租賃與作為共同承租人的中國電建地產與佛山泛悅置業有限公司訂立的售後回租安排(詳情載於本公司日期為二零二三年八月十日的公告及日期為二零二三年九月十五日的相應通函)；及 (iv) 誠通融資租賃與作為共同承租人的中國電建地產與南京金羚房地產開發有限公司訂立的售後回租安排(詳情載於本公司日期為二零二二年十一月二十三日的公告及日期為二零二三年一月十三日的相應通函)
「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
「武漢瀧悅」	指 武漢市瀧悅房地產有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業

「鄭州悅宸」

指 鄭州悅宸置業有限公司，一間於中國成立的有限
責任國有企業

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。