

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－
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

於二零二五年十一月三日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與伊犁訂立伊犁協議。

根據伊犁協議，誠通融資租賃已同意向伊犁購買伊犁租賃資產，並將伊犁租賃資產回租予伊犁，租賃期為期兩(2)年。

上市規則之涵義

由於(i)於訂立伊犁安排時，先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易仍然存續；及(ii)伊犁與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易各自項下的承租人均為中國寶武的附屬公司或聯營公司，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，伊犁安排與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易合併計算。

由於伊犁安排(與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易合併計算)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，伊犁安排構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守通知、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，以審議並酌情批准伊犁安排。

一份載有(其中包括)(i)有關伊犁安排的資料；(ii)上市規則項下所規定的其他資料；及(iii)股東大會通告的通函將於二零二五年十一月十三日(為本公告刊發後15個營業日內)或之前寄發予股東。

售後回租安排

於二零二五年十一月三日，誠通融資租賃(本公司間接全資附屬公司)與伊犁訂立伊犁協議。

主體事項

在伊犁安排獲股東批准的前提下，並須待伊犁協議所載之所有適用條件獲達成後，誠通融資租賃已同意向伊犁購買伊犁租賃資產，並將伊犁租賃資產回租予伊犁，租賃期自誠通融資租賃就伊犁租賃資產支付購買價格之日起計為期兩(2)年，惟可根據伊犁協議的條款及條件提早終止。

各份伊犁協議所規定之條件均相同，包括下列各項：

- (i) 伊犁協議及所有其他附屬文件已簽訂及生效；
- (ii) 伊犁提供證明其擁有伊犁租賃資產的所有必要文件或資料；
- (iii) 伊犁悉數支付保證金(如適用)；
- (iv) 伊犁就伊犁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) 伊犁根據伊犁協議的條款就伊犁租賃資產承購保險，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。

倘相關伊犁協議項下的任何適用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伊犁協議。

購買價格

誠通融資租賃就伊犁租賃資產應付的購買價格合共為人民幣2億元(相當於港幣2億1,800萬元)，乃由誠通融資租賃與伊犁經參考伊犁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2億4,541萬元(相當於約港幣2億6,750萬元)及折讓約18.50%後協定。

伊犁租賃資產的賬面淨值總額折讓，乃經各方審慎評估關鍵商業因素(如伊犁租賃資產的較高使用年限、其剩餘可使用年限及租賃期滿時的剩餘價值)後，透過公平磋商所釐定。董事會認為，該協定折讓代表公平的商業條款，使購買價格與伊犁安排的風險狀況相符。

伊犁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。

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

法定所有權

誠通融資租賃於租賃期內擁有伊犁租賃資產的法定所有權。

租賃付款

伊犁安排的租賃付款總額估計約為人民幣2億709萬元(相當於約港幣2億2,573萬元)，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。視乎當時的適用利率，租賃利息估計約為人民幣709萬元(相當於約港幣773萬元)。伊犁應付誠通融資租賃的租賃付款應根據伊犁協議所載的付款時間表按季度支付。

服務費

伊犁須就誠通融資租賃就伊犁安排所提供的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費總額人民幣30萬元(相當於約港幣33萬元)。該等服務包括提供企業融資諮詢服務，包括但不限於向伊犁提供有關策略分析、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。

伊犁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扣除折讓釐定)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。

貸款報價利率的折讓乃作為商業措施而設立，以具競爭力的條款確保優質低風險的投資。該折讓乃經參考對伊犁安排的全面評估後，按公平原則釐定，並考慮以下因素：(i)租賃期較短；(ii)伊犁的信用狀況及(iii)本集團與伊犁的各自融資成本：

(i) 租賃期較短

與本集團進行的其他融資租賃安排相比，伊犁安排的兩年租賃期較短，從而限制本集團的風險敞口。

(ii) 信用風險評估

於簽署伊犁協議前，誠通融資租賃的相關業務部門對伊犁進行全面風險評估，包括審查伊犁的背景、業務概況及財務狀況，以及核實伊犁租賃資產的法定所有權以確保其可交易性。評估主要考量伊犁於鋼鐵行業的領先市場地位、其穩健的財務狀況，以及其最終母公司中國寶武的強力支持。伊犁在中國新疆北部建築鋼材市場佔據主導地位，且為該地區唯一生產特種精煉鋼材的製造商。審閱伊犁近期財務報表確認其營運活動持續產生正向現金流，顯示其具備履行伊犁安排項下財務義務的堅實能力。此外，伊犁核心業務與中國寶武的業務契合度，進一步確保股東的強勁支持。

(iii) 本集團及伊犁的財務成本

與本集團近期借款成本相比，伊犁安排的利率被視為符合商業原則。誠如本公司截至2025年6月30日止六個月中期報告所披露，本集團發行實際年利率介乎2.17%至2.18%的公司債券，並取得實際年利率低至2.15%的新增銀行貸款。透過運用部分以低利率籌措的一般營運資金，本集團將從伊犁安排中即時獲得正向淨利息收益率。

董事認為，該折讓為風險與回報的最佳平衡，並為確保在競爭性市場環境下成功執行伊犁協議的一項策略性措施。

基於上述因素，並考慮到：(i)伊犁安排的條款乃由誠通融資租賃與伊犁按公平原則協商訂立；(ii)於對伊犁進行信用評估後，相信伊犁具備償還租賃付款的財務能力；(iii)伊犁安排將產生即時正向淨利息收益率，使本集團資本資源得以有效運用，避免閒置；及(iv)伊犁安排符合推動中國西部工業發展的國家戰略目標，故董事認為伊犁安排的條款(包括浮動利率)屬公平合理，並符合本公司及股東整體利益。

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伊犁安排的目標回報率一致。

伊犁回購伊犁租賃資產的權利

待伊犁已根據伊犁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，伊犁有權以人民幣1.00元的總名義代價回購伊犁協議項下的伊犁租賃資產。

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權益。

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，並基於截至伊犁協議日期公開可得資料，(i)伊犁分別由新疆天山鋼鐵聯合有限公司及新疆八一鋼鐵集團有限公司持有約77.12%及20%權益，兩者均由中國寶武最終控制；中國寶武由國務院國資委全資擁有；(ii)伊犁及其最終實益擁有人均屬獨立第三方；及(iii)伊犁主要從事建築用鋼筋產品生產、非煤礦礦產資源開採等業務。

據董事作出一切合理查詢後所深知、盡悉及確信，除先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易外，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)伊犁及其董事、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。

訂立伊犁安排的理由及裨益

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。

伊犁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收入約人民幣739萬元(相當於約港幣806萬元)，即伊犁安排項下服務費與租賃利息的總和。

綜上所述及誠如本公告所披露，董事認為，伊犁安排條款屬公平合理，且符合本公司及股東整體利益。

上市規則之涵義及第13.13條之披露

由於(i)於訂立伊犁安排時，先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易仍然存續；及(ii)伊犁與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易各自項下的承租人均為中國寶武的附屬公司或聯營公司，故就計算相關百分比率(定義見上市規則)而言，伊犁安排與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易合併計算。

由於伊犁安排(與先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易合併計算)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，伊犁安排構成本公司一項非常重大收購事項，並須遵守通知、公告、通函及股東批准規定。

於本公告日期，先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易項下的未償還租賃本金總金額為人民幣7億1,841萬元(相當於約港幣7億8,307萬元)。假設上述未償還租賃本金總額於伊犁安排項下全部租賃本金總額獲授出時並無變動，則本集團對中國寶武以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%。先前重慶交易、先前寶鋼交易及先前中鋼交易的詳情已分別於「先前重慶交易」、「先前寶鋼交易」及「先前中鋼交易」釋義所載本公司公告及通函中披露。

倘導致根據上市規則第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，以審議並酌情批准伊犁安排。

一份載有(其中包括)(i)有關伊犁安排的資料；(ii)上市規則項下所規定的其他資料；及(iii)股東大會通告的通函將於二零二五年十一月十三日(為本公告刊發後15個營業日內)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
「中國寶武」	指	中國寶武鋼鐵集團有限公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「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伊犁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
「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
「先前寶鋼交易」	指	誠通融資租賃與寶鋼德盛不銹鋼有限公司先前訂立的以下售後回租安排的統稱： (1) 於二零二四年十二月十六日訂立的售後回租安排，其詳情載於本公司日期為二零二四年十二月十六日的公告及日期為二零二五年一月二十四日的相應通函； (2) 於二零二五年七月八日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七月八日的公告及日期為二零二五年八月十五日的相應通函； (3) 於二零二五年七月十六日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七月十六日的公告及日期為二零二五年八月十五日的相應通函
「先前重慶交易」	指	誠通融資租賃與重慶渝飛基礎設施建設有限公司及武漢武鋼綠色城市技術發展有限公司(作為共同承租人)於二零二三年六月二日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六月二日的公告及日期為二零二三年六月十九日的相應通函
「先前中鋼交易」	指	誠通融資租賃與中鋼集團邢台機械軋輥有限公司於二零二五年四月二十三日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四月二十三日的公告及日期為二零二五年五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
「伊犁」	指	新疆伊犁鋼鐵有限責任公司，一間於中國成立的有限責任國有企業
「伊犁協議」	指	誠通融資租賃與伊犁就伊犁租賃資產簽訂日期為二零二五年十一月三日的以下兩(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)
「伊犁安排」	指	伊犁協議下的售後回租安排
「伊犁租賃資產」	指	設備如起重機、螺桿式空氣壓縮機組、環形燃燒器及電解設備等
「%」	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，二零二五年十一月三日

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。