

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

於二零二四年九月十日，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，誠通融資租賃將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，租賃期為兩(2)年，惟可根據售後回租協議之條款及條件提早終止。

#### 上市規則的涵義

誠通融資租賃分別於二零二三年一月十九日及二零二三年九月十三日(i)與先前白沙交易共同承租人訂立先前白沙交易及(ii)與先前豐城交易共同承租人訂立先前豐城交易（統稱先前交易）。由於(i)先前交易於訂立售後回租安排時仍然存續；(ii)售後回租安排乃自先前豐城交易完成日期起計12個月內訂立；及(iii)共同承租人、先前白沙交易共同承租人及先前豐城交易共同承租人均包括承租人甲及承租人甲的附屬公司，故此就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，售後回租安排須與先前交易合併計算。

由於有關售後回租安排（不論按單獨基準及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14章，售後回租安排構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，本公司根據上市規則第14.44條可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（持有本公司3,169,656,217股已發行股份，相當於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供批准售後回租安排。

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，將於二零二四年十月三日或之前（即本公告刊發後15個營業日內）寄發予股東。

於二零二四年九月十日，誠通融資租賃（本公司間接全資附屬公司）與共同承租人就售後回租安排訂立售後回租協議，其主要條款載列如下。

## 售後回租安排

### 售後回租協議日期

二零二四年九月十日

### 訂約方

出租人：誠通融資租賃

承租人：共同承租人

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信及基於截至本公告日期公開可得的資料：(i) 承租人甲為一間在深圳證券交易所創業板上市的股份有限公司（股份代號：300197），持有承租人甲約28.54%股權的單一最大股東為中國節能環保集團有限公司（一間由國務院國有資產監督管理委員會全資擁有的公司）；(ii) 承租人乙為一間於中國成立的有限公司，為承租人甲的間接全資附屬公司；(iii) 各共同承租人及彼等的最終實益擁有人均為獨立第三方；(iv) 承租人甲主要從事提供環境治理工程服務，包括水資源保護及園景規劃建築等；及(v) 承租人乙主要從事水環境綜合治理以及相關設施的營運及維護、環保項目的設計施工以及營運及維護等業務。

## 主體事項

待達致售後回租協議所載條件（包括但不限於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及共同承租人就售後回租安排取得所有必需的批准）後，誠通融資租賃將按人民幣1億5,000萬元（相當於港幣1億6,350萬元）的總購買價格向共同承租人購買租賃資產，而租賃資產將回租予共同承租人，租賃期自誠通融資租賃就租賃資產支付購買價格之日期起計為期兩(2)年，惟可根據售後回租協議之條款及條件提早終止。

倘售後回租協議之任何條件於二零二四年十二月十日或之前未獲達成，誠通融資租賃有權單方面終止售後回租協議。

## 購買價格

租賃資產的購買價格乃由誠通融資租賃與共同承租人經參考由一名獨立中國估值師（「估值師」）以成本法評估的租賃資產於二零二四年八月八日的評估值約人民幣1億5,003萬元（相當於約港幣1億6,353萬元）後協定。租賃資產並非具有可識別收入來源的創收資產。

估值師於評估租賃資產時採用的成本法是通過將被評估資產的重置成本乘以其成新率以釐定被評估資產價值的一種方法。被評估資產的價值通過首先估測被評估資產的重置成本，然後扣除估測的被評估資產現時存在的各種折舊因素獲得。重置成本根據被評估資產於評估日期的現行市場價值而釐定，而成新率則通過實地勘察並綜合技術及經濟因素計算分析釐定。

根據估值，租賃資產的評估重置成本合共為約人民幣1億6,067萬元（相當於約港幣1億7,513萬元）。總重置成本乃透過將各項租賃資產的重置成本合計而釐定，範圍介乎人民幣1,700元（相當於港幣1,853元）至約人民幣4,811萬元（相當於約港幣5,244萬元）。每項個別租賃資產的重置成本（如適用）由設備採購費（包括原購買價格及運雜費）、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費及資金成本組成。原購買價格一般是指出廠價或相關訂單合約中註明的價格。

各項租賃資產的設備採購費佔各項租賃資產的重置成本約95.46%至約98.54%，平均約為98.14%。在設備採購費當中，租賃資產的原購買價格範圍介乎約人民幣1,651元（相當於約港幣1,800元）至約人民幣4,628萬元（相當於約港幣5,044萬元），而租

賃資產的原購買價格總額佔租賃資產的設備採購費總額約98.52%。其他開支（例如運雜費、安裝調試費、設備基礎費、工程建設費用及資金成本）在重置成本中所佔比例不大，或在計算有關重置成本時並不適用。

被評估資產的成新率乃經考慮被評估資產的經濟壽命、被評估資產的尚可使用年限及被評估資產的狀況後通過實地勘察予以釐定。估值師評估的租賃資產的成新率介乎93%至94%。

根據上文所述，租賃資產的總評估值為約人民幣1億5,003萬元（相當於約港幣1億6,353萬元），乃按租賃資產的個別重置成本乘以租賃資產的相關成新率計算。

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

租賃付款總額估計約人民幣1億5,621萬元（相當於約港幣1億7,027萬元）應由共同承租人於租賃期內按季度分八(8)期支付予誠通融資租賃。

租賃付款總額指租賃本金金額（即誠通融資租賃將支付的購買價格金額）與租賃利息之總和，租賃利息估計為約人民幣621萬元（相當於約港幣677萬元）。

### 服務費

共同承租人須就誠通融資租賃提供的前期服務向誠通融資租賃支付一次性服務費約人民幣302萬元（相當於約港幣329萬元）（「**服務費**」）。服務費不可退還。

售後回租安排的適用租賃付款及服務費乃由訂約方經公平磋商後協定，當中已考慮多項因素（如租賃本金的金額、租賃期、本集團經考慮租賃利息金額達致的整體回報率、服務費及現行市況）。

### 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，共同承租人有權以合共人民幣1.00元的名義代價回購售後回租協議項下的租賃資產。

## 增信措施

視乎售後回租安排相關的整體風險情況，誠通融資租賃可視具體情況而要求提供適當增信措施。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，且可能於誠通融資租賃認為必要時要求承租人提供擔保，諸如支付保證金及提供企業擔保以保障其作為出租人的權益。

## 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923萬元（相當於約港幣1,006萬元）的收入，即服務費與租賃利息之總和。

綜上所述，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整體利益。

## 上市規則的涵義

誠通融資租賃分別於二零二三年一月十九日及二零二三年九月十三日(i)與先前白沙交易共同承租人訂立先前白沙交易及(ii)與先前豐城交易共同承租人訂立先前豐城交易（統稱先前交易）。由於(i)先前交易於訂立售後回租安排時仍然存續；(ii)售後回租安排乃自先前豐城交易完成日期起計12個月內訂立；及(iii)共同承租人、先前白沙交易共同承租人及先前豐城交易共同承租人均包括承租人甲及承租人甲的附屬公司，故此就計算相關百分比率（定義見上市規則）而言，售後回租安排須與先前交易合併計算。

由於有關售後回租安排（不論按單獨基準及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14章，售後回租安排構成本公司一項主要交易，並須遵守有關通知、公告、通函及股東批准規定。

據董事在作出一切合理查詢後所知、所悉及所信，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，概無股東須於會上放棄投票。鑒於以上所述，本公司根據

上市規則第14.44條可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（持有本公司3,169,656,217股已發行股份，相當於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供批准售後回租安排。

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，將於二零二四年十月三日或之前（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
「共同承租人」	指	承租人甲及承租人乙的統稱
「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
「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
「租賃期」	指	售後回租協議項下的租賃期

「租賃資產」	指	中國海南省海口市11個水體水環境綜合治理項目的若干雨水及污水污染控制及工程設備
「承租人甲」	指	中節能鐵漢生態環境股份有限公司，一間在深圳證券交易所創業板上市的股份有限公司（股份代號：300197）
「承租人乙」	指	海口漢清水環境治理有限責任公司，一間於中國成立的有限責任公司
「上市規則」	指	香港聯合交易所有限公司證券上市規則
「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
「先前白沙交易」	指	誠通融資租賃與先前白沙交易共同承租人於二零二三年一月十九日就若干位於中國海南省白沙黎族自治縣邦溪鎮的污水處理設備及配套管網以及若干造粒機、GNSS接收機、研磨儀設備訂立的售後回租安排，為期三(3)年，其詳情載列於本公司日期為二零二三年一月十九日的公告
「先前白沙交易共同承租人」	指	承租人甲及其間接全資附屬公司白沙漢旭緣水環境治理有限公司的統稱，作為先前白沙交易的共同承租人
「先前豐城交易」	指	誠通融資租賃與先前豐城交易共同承租人於二零二三年九月十三日就位於中國江西省豐城市的污水處理廠的若干設備資產及設施（包括但不限於一體化生化處理設備、HDPE管及HDPE特型高抗壓排水管、PLC系統、配電箱和照明配電箱等）訂立的售後回租安排，為期三(3)年，其詳情載列於本公司日期為二零二三年九月十三日的公告及本公司日期為二零二三年十月十九日的通函

「先前豐城交易共同承租人」	指	承租人甲及豐城市漢辰環境工程有限公司(由承租人甲間接持有80%股權)的統稱,作為先前豐城交易的共同承租人
「先前交易」	指	先前白沙交易及先前豐城交易的統稱
「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為二零二四年九月十日的以下協議的統稱:  (1) 回租資產轉讓協議;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
「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元兌約港幣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  
張斌

香港,二零二四年九月十日

於本公告日期,執行董事為張斌先生及顧洪林先生;及獨立非執行董事為常清教授、李萬全先生及何佳教授。